

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2

769606-8746

Räkenskapsåret
2012-01-01 - 2012-12-31

Förvaltningsberättelse 2012

Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2
Org nr 769606-8746

ÅRSREDOVISNING 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 avger härmed redovisning för år 2012.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen har utgjorts av:

Sebastian Sjöholm	Ledamot	Ordförande
Anya Elmala	Ledamot	Vice ordförande
Patrik Wingert	Ledamot	Fastighetsansvarig
Kalle Nilsson	Ledamot	Fastighetsansvarig
Oscar Ruderstad	Ledamot	Kassör
Carina Lindqvist	Ledamot	Sekreterare
Anna Mboussis	Suppleant	

Revisor: Kent Sahlsten (PwC Sverige)

Valberedning: Karin Runewad och Elisabeth Hallgren

Ordinarie föreningsstämman hölls 21-5-2012.

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden.

Under året har följande bostadsrätter överlåtits: 1101, 1107

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.

R

Ombyggnad och underhållsplan

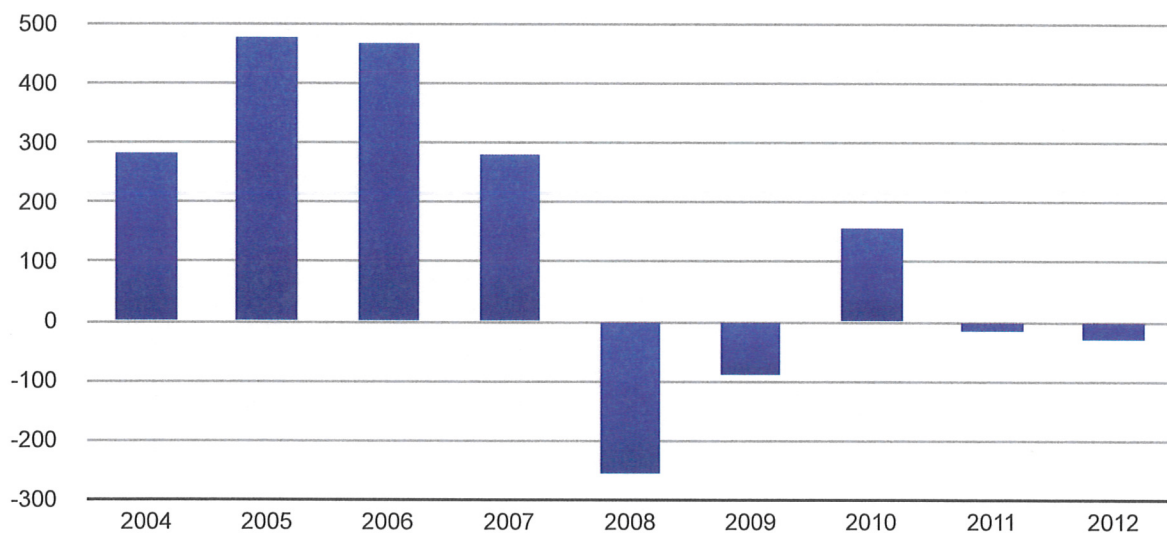
Underhållsplan gjord 2011.

Årets underhåll

- Nytt SPA service kontrakt med PoolSpa, underhåll samt ändring av reningssystemet i SPA.
- Igensättning av luckor, ventiler och fönster i fasad.
- Filmning av stammen i bottenplattan.
- Vattenskada från en dagvatten brunn i Hemköps lokaler åtgärdades.
- Nytt sophus införskaffades och placerades på bakgården.

Ekonomi

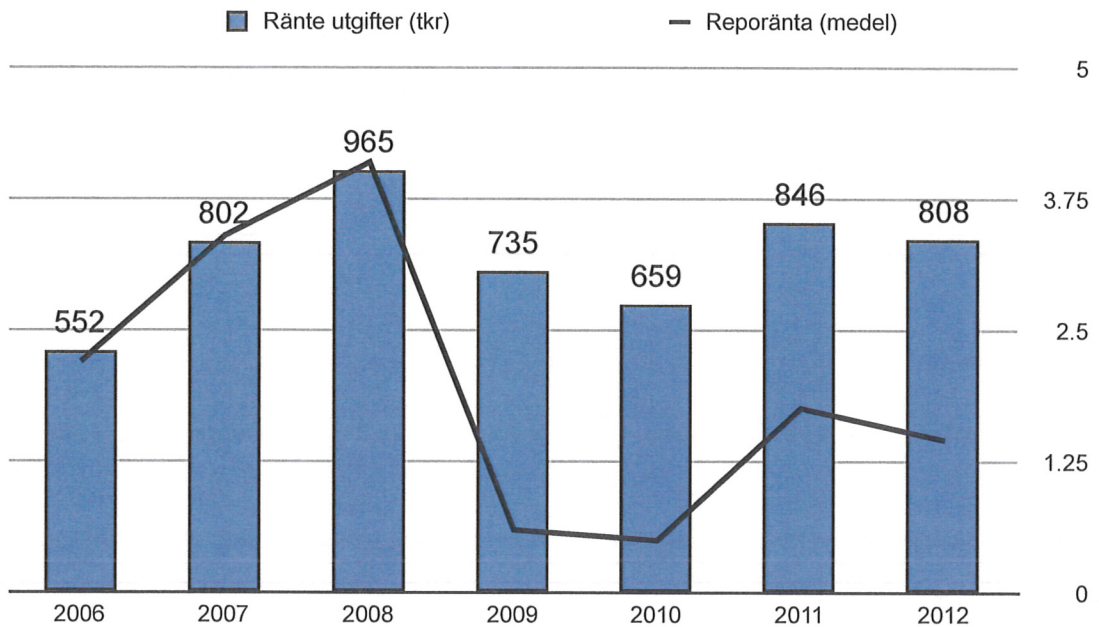
- Under året användes 100 000 kr till amortering av lån.
- Vid utgången av år 2012 hade föreningen lån om ca 22,2 mkr.
- Hyreslägenheterna fick en hyres höjning på 2,48%.



Resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning tkr	2242	2257	2233	2139	2090	2022	2039
Rörelseresultat tkr	775	827	773	674	645	994	982
Resultat efter finansiella poster tkr	-29	-15	157	-89	-255	280	467
Balansomslutning tkr	45805	45770	45900	45940	45126	42107	40194

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



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 2013 är följande planerat

- Det nya sophuset skall tas i bruk.
- Relining av avloppen i bottenplattan, samt genomgång och besiktning av alla dagvattenrör, rännor och brunnar. Relining av dessa vid behov.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-29,826
Balanserat resultat	1013375

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	94320
Balanseras i ny räkning	889229

K

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 242 473	2 257 515
		<u>2 242 473</u>	<u>2 257 515</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 168 419	-1 065 159
Underhåll		-15 174	-81 545
Avskrivningar		-283 059	-283 059
Rörelseresultat		<u>775 821</u>	<u>827 752</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 099	3 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-808 747	-846 903
Resultat efter finansiella poster		<u>-29 827</u>	<u>-15 797</u>
Resultat		<u>-29 827</u>	<u>-15 797</u>
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		<u>-29 826</u>	<u>-15 797</u>

K

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	43 687 589	43 966 369
Maskiner och inventarier		34 230	38 509
		<u>43 721 819</u>	<u>44 004 878</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 721 819</u>	<u>44 004 878</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		400	-
Övriga fordringar		113 783	113 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	31 434	32 501
		<u>145 617</u>	<u>145 848</u>
Kassa och bank	6	1 937 874	1 620 044
Summa omsättningstillgångar		<u>2 083 491</u>	<u>1 765 892</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 805 310</u>	<u>45 770 770</u>

✖

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
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		281 094	271 319
		<u>21 570 539</u>	<u>21 560 764</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		1 013 375	1 038 947
Årets resultat		-29 826	-15 797
		<u>983 549</u>	<u>1 023 150</u>
Summa eget kapital		<u>22 554 088</u>	<u>22 583 914</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 227 849	22 302 849
		<u>22 227 849</u>	<u>22 302 849</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		143 545	129 754
Skatteskulder		224 810	222 170
Övriga skulder		55 893	40 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	499 125	391 172
		<u>1 023 373</u>	<u>884 007</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 805 310</u>	<u>45 770 770</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
----------------------------	--	------	------

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

Hyres- 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

	2012	2011
Årsavgifter	969 564	969 564
Hyror Bostäder	68 640	68 256
Hyror Lokaler	1 064 140	1 098 928
Fastighetsskatt	70 956	70 952
Parkeringsplatser	16 400	13 720
Panter och överlåtelse	6 350	14 088
Gästrummet	3 300	2 250
Övriga intäkter	43 123	19 757
Summa	2 242 473	2 257 515

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	69 233	63 591
Snöskottning	2 199	1 271
Reparationer	123 393	81 275
El	69 647	57 326
Uppvärmning	451 089	439 332
Vatten	81 374	60 562
Sophämtning	36 364	35 061
Försäkringspremier	23 417	12 644
Fastighetsskatt	113 350	111 460
Övriga fastighetskostnader	35 842	13 717
Kabel TV	6 293	10 490
Styrelsearvoden	28 000	27 500
Löner	5 750	-
Sociala avgifter	10 760	8 480
Revisionsarvoden	17 643	18 806
Förvaltningsarvode	63 262	59 902
Övr externa tjänster	9 260	48 726
Övriga driftskostnader	21 543	15 016
Summa	1 168 419	1 065 159

Anställda, föreningen har ingen anställd personal.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	808 747	846 903
Summa	808 747	846 903

K

Not 4 Byggnader, markanläggning och mark

	2012	2011
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	-1 153 369	-874 589
-Årets avskrivning enligt plan	-278 780	-278 780
	<u>-1 432 149</u>	<u>-1 153 369</u>
Redovisat värde vid årets slut	43 687 589	43 966 369
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	5 259	9 461
Com-Hem	1 945	-
Stockholm Vatten	4 600	-
Försäkringspremie	19 123	17 880
Övrigt	507	
	<u>31 434</u>	<u>32 501</u>

Not 6 Kassa och bank

Kassa	-	5 000
Swedbank	4 043	4 013
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	1 933 831	1 611 031
	<u>1 937 874</u>	<u>1 620 044</u>

[Handwritten mark]

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	271 319	1 038 947	-15 797	22 583 914
Disposition enligt stämmobeslut			9 775	-25 572	15 797	
Årets resultat	-	-			-29 826	-29 826
Belopp vid årets utgång	18 627 946	2 661 499	281 094	1 013 375	-29 826	
			21 570 539		983 548	22 554 087

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2011-12-31</i>
Swedbank	2018-11-26	4,34	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2016-08-25	2,86	5 000 000	5 000 000
Swedbank	2016-08-25	2,86	11 102 849	11 102 849
Swedbank	2016-08-25	2,86	1 225 000	1 300 000
			22 327 849	22 402 849
Kortfristig del			-100 000	-100 000
			22 227 849	22 302 849

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2012</i>	<i>2011</i>
Förutbetalda hyror och avgifter	146 045	182 336
Räntor	242 218	125 593
Soc avg	-	8 483
EI	9 875	6 000
Värme	75 946	49 240
Revisionsarvode	19 000	19 000
Skötsel	1 201	-
Panter och överlåtelse	4 840	-
Övrigt	-	520
	499 125	391 172

Underskrifter

Stockholm 2013 -05-

-



Oscar Ruderstad



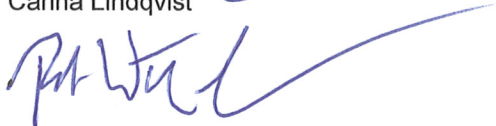
Anya Elmala



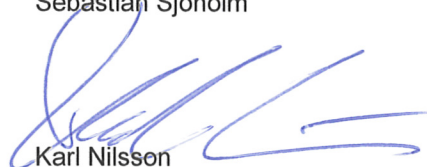
Carina Lindqvist



Sebastian Sjöholm



Patrik Wingert



Karl Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-05-23

Av föreningen vald godkänd revisor



Kent Sahlsten

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2, org. nr 769606-8746.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Slalomsvängen 2 för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 2013-05-23



Kent Sahlsten
Godkänd revisor