

Årsredovisning
för
Brf Slottsskogen 2

716422-5497

Räkenskapsåret
2010-07-01 – 2011-06-30



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Slottsskogen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 – 2011-06-30.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-12-20.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Skokloster 12:1 bebyggdes 1992 av Siab AB och är belägen i Håbo kommun. På fastigheten finns 19 st 1-plans och 8 st 1 1/2-planshus innehållande 37 lägenheter. Dessutom finns carport och förråd till varje lägenhet.

Lägenhetsfördelning:

12	st 3 1/2 rum och kök	
18	st 4 1/2 rum och kök	
7	st 5 1/2 rum och kök	Total bostadsyta: 4 156,6 kvm

Föreningen är andelsägare i Slottsskogens Samfällighetsförening.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-11-09 bestått av:

Ordinarie	Tommy Nordlund	Ordf.	tom 2012
	Turid Wedholm	Sekr.	tom 2012
	Ingrid Silén	Kassör	tom 2011
	Arne Sandin		tom 2012
	Ella Shorooi		tom 2012
Suppleanter	Lillemor Nordlund		
	Daniel Lövgren		

Fram till föreningsstämman var Martin Holmström ordinarie ledamot.

Revisorer

Ordinarie	Ric Axberg
Suppleant	Cecilia Asplund

Valberedning

Leif Larsson
Tomas Flack

Sammanställande

Fastighetens tekniska status

Målningsarbeten utfördes 1997/1998.

Ombyggnad av soprum till garage/förråd, iordningställande av lekplats, montering av stängsel, inköp av traktor och genomgång av ventilation utfördes 2001/2002.

Fram till 2004/05 har 10 st värmepannor bytts.

Byte av 5 st värmepannor samt 1 st varmvattenberedare 2004/2005.

Byte av 4 st värmepannor samt inköp av farthinder 2006/2007.

Byte av 7 st värmepannor samt inköp av värmepumpar 2007/2008.

Byte av 3 st pannor, ventilationsrengöring samt OVK och energideklaration 2008/2009.

Byte av 4 st pannor 2010/2011.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 (7) st överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 51 st (51 st) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (12) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omförelse görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 134 000 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1992.

Fastigheten är beskattad med hel skatt/avgift.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6 512 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För föreningen är det lägsta beloppet beräknat till 205 958 kronor d.v.s. 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 6 831 552 (6 831 552) kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 42 515 kronor, vilket bl a avser pannreparationer och service på 34 st luftvärmepumpar.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 175 399 kronor vilket avser utbyte av 4 st pannor. Samtliga kostnader har belastat resultatet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Målning av husen samt fortsatt byte av värmepannor och luftåtervinningsmotorer efter behov.

Årsavgifter

Enligt styrelsebeslut höjdes årsavgifterna med 2 % fr o m 2009-01-01. Föregående höjning var 2004-01-01 med 2 %.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning mer än 5 bankdagar. Sedan lämnas ärendet till inkasso och därefter till Kronofogden. Enligt bostadsrättslagen kan du avhysas efter 21 dagar från uppsägning.

Flerårsöversikt	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08	2006/07
Nettoomsättning	2 461 371	2 467 727	2 447 893	2 427 834	2 418 896
Resultat före reservering	96 950	151 108	158 358	101 635	242 106
Reservering yttre reparationsfond	-134 000	-134 000	-134 000	-134 000	-234 000
Saldo yttre reparationsfond	1 532 554	1 398 554	1 264 554	1 375 554	1 241 554
Lån per kvm yta	6 660	6 675	6 693	6 713	6 753
Kassalikviditet (%)	217	182	131	120	270
Årsavgift bostäder kronor/kvm	591	591	591	580	580

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-97 447
årets vinst	96 950
	-497

behandlas så att

i ny räkning överföres	-497
------------------------	------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Föreningens intäkter	1	2 461 371	2 467 727
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-256 432	-173 350
Driftskostnader	3	-482 699	-558 198
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-126 839	-95 552
Personalkostnader	5	-119 618	-116 080
Avskrivningar	6	-214 040	-214 040
Resultat före finansiella poster		1 261 744	1 310 506
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 246	305
Räntekostnader	8	-1 168 040	-1 159 703
Resultat efter finansiella poster		96 950	151 108
 Resultat före skatt		96 950	151 108
 Årets resultat		96 950	151 108

Balansräkning

Not

2011-06-30

2010-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	28 723 623	28 937 663
Mark	10	2 420 000	2 420 000
		31 143 623	31 357 663

Summa anläggningstillgångar

31 143 623

31 357 663

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar		5	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 479	37 822
		39 484	37 822

Kassa och bank

Kassa och bank		178 734	177 202
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 058 903	793 345
		1 237 638	970 547

Summa omsättningstillgångar

1 277 122

1 008 369

SUMMA TILLGÅNGAR

32 420 745

32 366 032

Balansräkning	Not	2011-06-30	2010-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 696 015	2 696 015
Yttre reparationsfond		1 532 554	1 398 554
		4 228 569	4 094 569
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-97 447	-114 555
Årets resultat		96 950	151 108
		-497	36 553
Summa eget kapital		4 228 072	4 131 122
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	27 604 262	27 681 364
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		76 068	74 000
Leverantörsskulder		22 067	18 095
Skatteskulder		115 854	94 295
Övriga skulder	14	652	11 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	373 770	355 968
Summa kortfristiga skulder		588 411	553 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 420 745	32 366 032
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		42 938 450	42 938 450
		42 938 450	42 938 450
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 200 år

Värmepumpar 10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt föreningens stadgar.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Årsavgifter bostäder	2 458 236	2 458 236
Övriga ersättningar och intäkter	3 135	321
Överlåtelseavgifter		9 170
	2 461 371	2 467 727

Not 2 Underhållskostnader

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Löpande reparationer	42 515	23 733
Reparation värme	38 518	5 384
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	13 275
Planenligt underhåll värme	175 399	130 958
	256 432	173 350

Not 3 Driftkostnader

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
OVK/ventilationsåtgärder		71 780
Fastighetsel/soprum	12 076	7 689
Sophämtning	107 441	114 787
Fastighetsförsäkring	72 257	69 516
Självrisk/reparation försäkringsskador		2 291
Samfällighetsavgift	37 000	37 000
Kabel-TV	34 008	34 418
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	205 958	205 958
Övriga driftkostnader	13 959	14 760
	482 699	558 199

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Administration, kontor och övrigt	47 200	22 789
Inkasso/avhysning	3 920	7 666
Överlåtelse/pantkostnader	0	9 174
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	51 594	50 924
Övriga externa tjänster	19 125	
	126 839	95 553

Not 5 Personalkostnader

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Styrelsearvoden	52 500	50 000
Löner	41 125	41 100
Kostnadsersättningar	2 128	1 758
Lagstadgade sociala avgifter	23 865	23 223
	119 618	116 081

Not 6 Avskrivningar

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Byggnad år 6/200	145 590	145 590
Värmepumpar år 3/10	68 450	68 450
	214 040	214 040

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Ränteintäkter	3 243	305
Överskatteränta ej skattepliktig	3	
	3 246	305

Not 8 Räntekostnader

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Räntekostnader	1 168 040	1 159 703
	1 168 040	1 159 703

Not 9 Byggnader

	2011-06-30	2010-06-30
Ingående anskaffningsvärde byggnad	41 668 570	41 668 570
Värmepannor	684 500	684 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 353 070	42 353 070
Ingående avskrivningar enligt plan	-3 762 107	-3 548 067
Årets avskrivningar enligt plan	-214 040	-214 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 976 147	-3 762 107
Ingående nedskrivningar	-9 653 300	-9 653 300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-9 653 300	-9 653 300
Utgående redovisat värde	28 723 623	28 937 663
Taxeringsvärden byggnader	19 543 000	19 543 000
Taxeringsvärden mark	7 918 000	7 918 000
	27 461 000	27 461 000

I byggnadens bokförda värde ingår värmepumpar med 479 150 (547 600) kronor.

Not 10 Mark

Anskaffningskostnad.

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-06-30	2010-06-30
Förutbetald försäkring	18 253	17 498
Upplupna ränteintäkter	2 726	86
Förutbetald kabel-tv		890
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	18 500	19 348
	39 479	37 822

Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter avser förutbetald samfällighetsavgift.

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 696 015	1 398 554	-114 555	151 108
Årets reservering		134 000	-134 000	
Disposition av föregående års resultat:			151 108	-151 108
Årets resultat				96 950
Belopp vid årets utgång	2 696 015	1 532 554	-97 447	96 950

Not 13 Fastighetslån

	2011-06-30	2010-06-30
Långivare - räntesats - ränteändring		
Stadshypotek - 3,70% - 2010-09-30	0	10 000 000
Stadshypotek - 3,43% - 2012-09-30	5 000 000	0
Stadshypotek - 4,27% - 2015-09-30	5 000 000	0
Stadshypotek - 4,88% - 2011-10-30	7 165 000	7 165 000
Stadshypotek - 3,88% - 2013-09-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek - 4,62% - 2014-10-30	3 765 330	3 840 364
Stadshypotek - 3,64% - 2011-08-18/rörligt 3-mån	1 750 000	1 750 000
Avgår kortfristig del ./.	-76 068	-74 000
	27 604 262	27 681 364

Not 14 Övriga skulder

	2011-06-30	2010-06-30
Källskatter	652	4 192
Övriga skulder		6 996
	652	11 188

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-06-30	2010-06-30
Upplupna sociala avgifter	2 254	3 585
Upplupna utgiftsräntor	191 199	190 661
Förskottsbetalda hyror och avgifter	175 317	156 722
Beräknat arvode för revision	5 000	5 000
	373 770	355 968

Skokloster den 24/10 2011


Tommy Nordlund


Lillemor Nordlund


Ingrid Silén

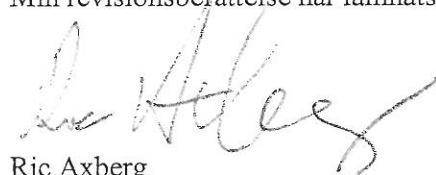
Arne Sandin




Daniel Lövgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats . : OCTOBER


Ric Axberg
Revisor