

**BRF SKOGSGLÄNTAN, LILLÄNGEN**

**Org nr 769610-6389**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2009**

Styrelsen för Brf Skogsglántan, Lillängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 26 oktober 2004 fastigheten del av Sicklaön i Nacka kommun, numera betecknad Sicklaön 146:13 i Nacka kommun.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 35 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 2 833 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, i enlighet med föreningens stadgar. Dock visar den av styrelsen antagna och uppdaterade underhållsplanen att avsättning bör göras med 61:12 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom två år.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll samt att framtida bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter. Vid taxering 2007 har fastigheten åsatts taxeringsvärde på 46 000 000 kr, varav mark 9 000 000 kr.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

### Föreningens ekonomi

#### Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Enligt de nya reglerna som gäller fr o m år 2008 så ersätts fastighetsskatten med en fastighetsavgift som beräknas med 1 200 kr per lägenhet, avgiften kommer att indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Fastigheten är helt befriad från fastighetsavgift de första fem åren därefter blir fastighetsavgiften halv under ytterligare fem år. Fr.o.m 2016 blir fastigheten belagd med full fastighetsavgift.

#### Räntebidrag

Föreningen har per 30 november 2005 valt starttidpunkt för bindning av den femåriga räntan till en subventionsränta på 3,20 %.

Räntebidrag har lämnats med 10 % av ett bestämt bidragsunderlag, 29 849 000 kr under 2009.

Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2010 blir bidragsandelen 7 %.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2008 är UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

TV, bredband och telefoni

Föreningen har avtal med Com Hem.

**Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 43 (45) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplättna. Under året har tre (en) överlåtelse skett och ingen (inga) andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende parkering. Andelstalet för framtida drift och underhåll har fastställts för vår fastighet till 24/29. Fastigheten är även delägare i marksamfällighet avseende marken avsedd för parkering, Sicklaön S:72 i Nacka kommun.

Lantmäteriförrättning har skett under år 2008. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

Redovisning av kostnader och intäkter för delägarförvaltningen

Direkta kostnader

Snöröjning/sandning	10 808 kr
Sommarunderhåll	7 543 kr
Ekonomisk förvaltning	7 752 kr
<b>Summa direkta kostnader</b>	<b>26 103 kr</b>

Indirekta kostnader

Belysning	5 570 kr
Avsättning för underhåll	5 800 kr
Försäkring	2 500 kr
Övrigt	9 000 kr
<b>Summa indirekta kostnader</b>	<b>22 870 kr</b>

**Intäkter** 78 300 kr

**Resultat** 29 327 kr

Hyran för parkeringsplatserna har fr o m 20010-01-01 sänkts med 22 %.

*[Handwritten signatures and initials]*

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Verksamhet under året som gått

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 8% fr.o.m. den 1 januari 2009. Vid sammanträde i januari 2009 beslutade styrelsen att sänka avgifterna med 5 % fr.o.m. april 2009. Detta p g a väsentligt lägre räntor. Ny genomsnittlig årsavgift per kvm är ca 767 kr.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen i samverkan med UBC och Oksätra Konsult AB 2009-11-06. "Eviga kostnaden" beräknas till 61:12 kr/kvm lägenhetsyta.

Föreningen tillämpar en annuitetsbaserad avskrivningsplan, som innebär att byggnaderna är helt avskrivna år 2105. Genom att följa denna plan ges föreningen möjlighet och utrymme att behålla tillgångarnas värde genom likviditet/låneutrymme för ny- om- och tillbyggnad. Löpande reparationer och underhåll förväntas täckas genom de årliga avsättningarna till den yttre fonden som föreningens underhållsplan kräver.

Vissa garantiarbeten har pågått under 2009. Så kallad vinterfallsbesiktning skall ske i början av 2010.

Stadgeenlig besiktning av föreningens hus genomfördes av styrelsen 2009-10-06. Inga iakttagelser som skulle kunna föranleda åtgärder och kostnader för föreningen kunde noteras.

Inga väsentliga anskaffningar har gjorts under 2009.

Medlemmarna har under året hållits informerade om styrelsens arbete och föreningsaktiviteter genom ett tiotal informationsblad.

Föreningen har en hemsida på Internet med adressen [www.webforum.com/skogsglantan](http://www.webforum.com/skogsglantan). Den innehåller såväl öppen information till allmänheten som intern information till medlemmar och styrelse.

Gemensamhetslokalen har använts vid ca 30 tillfällen för möten, m.m. och varit uthyrd vid ca 100 övernattningar. Lena Guste har svarat för bokning och administration.

Trädgårdsgruppen har träffats vid ett antal tillfällen samt anordnat två städdagar med stor uppslutning av medlemmar. Städdagarna har avslutats med grillparty.

I maj arrangerade en av föreningens medlemmar, Kaj Strähle, en båttur på Järsla Sjö efterföljd av middag på Järsla Sjöökrog. I oktober arrangerade Kaj en utflykt med tvärbanan. Turen avslutades med gemensam måltid i Hammarby Sjöstad.

Även detta år avslutade vi i december med en mingelkväll i gemensamhetslokalen med glögg och pepparkakor.

#### Verksamhet under det kommande året

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter fr.o.m. den 1 januari 2010.

L  
2010  
2010



### Nyckeltal

	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bokfört fastighetsvärde per kvm bostadsyta kr	31 891	31 924	31 955	31 983
Lån per kvm bostadsyta	10 865	10 911	10 957	11 002
Genomsnittlig skuldränta %	3,51	3,94	3,29	3,28
Fastighetens belåningsgrad %	33,42	34,18	34,29	34,40

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig lånekostnad. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

### Vinstdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	607 596
årets vinst	415 590
	<b>1 023 186</b>

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med underhållsplan, avsättes	173 200
i ny räkning överföres	849 986
	<b>1 023 186</b>

### Föreningens ekonomiska ställning

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

*Handwritten notes:*  
L 6  
25

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>090101</b>	<b>080101</b>
		<b>-091231</b>	<b>-081231</b>
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		2 170 947	2 088 468
Hysesintäkter garage, p-platser		110 400	110 400
Övriga rörelseintäkter	1	33 342	9 500
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 314 689</b>	<b>2 208 368</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-196 747	-207 770
Taxebundna kostnader	3	-442 630	-426 728
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-13 170	-11 843
Kabel-TV		-38 132	-36 008
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-690 679</b>	<b>-682 349</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-23 805	-44 210
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-32 796	-43 606
Revisionsarvode		-13 875	-31 875
Arvode för ekonomisk förvaltning		-61 778	-59 834
Övriga externa kostnader		-1 373	-2 750
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-133 627</b>	<b>-182 275</b>
Avskrivningar	5	-93 717	-86 508
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 396 666</b>	<b>1 257 236</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		9 426	22 676
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 070	-246
Räntekostnader för fastighetslån		-1 084 948	-1 221 909
Avgår räntebidrag		95 516	133 724
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-981 076</b>	<b>-1 065 755</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>415 590</b>	<b>191 481</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>415 590</b>	<b>191 481</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
A K  
Sv B

## BALANSRÄKNING

NOT

091231

081231

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

90 348 386

90 442 103

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**90 348 386**

**90 442 103**

**Summa anläggningstillgångar**

**90 348 386**

**90 442 103**

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Skattefordringar

905

-868

Övriga fordringar

0

1 500

Avräkningskonto förvaltare

1 324 064

1 172 661

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

65 491

62 350

**Summa kortfristiga fordringar**

**1 390 460**

**1 235 643**

##### Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

7

300 000

0

**Summa kortfristiga placeringar**

**300 000**

**0**

##### Kassa och bank

Handkassa

5 000

5 000

Bank

55 747

340 040

**Summa kassa och bank**

**60 747**

**345 040**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 751 207**

**1 580 683**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**92 099 593**

**92 022 786**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

**Eget kapital**

8

##### Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

481 160

322 160

Inbetalda insatser

35 624 000

35 624 000

Upplåtelseavgifter

23 795 000

23 795 000

**Summa bundet eget kapital**

**59 900 160**

**59 741 160**

##### Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust

607 596

575 115

Årets resultat

415 590

191 481

**Summa fritt eget kapital**

**1 023 186**

**766 596**

**Summa eget kapital**

**60 923 346**

**60 507 756**

*Le  
CME  
BR*



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>091231</b>	<b>081231</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	9	130 000	130 000
Fastighetslån	9	30 650 000	30 780 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 780 000</b>	<b>30 910 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		70 658	278 544
Skatteskulder		0	450
Övriga kortfristiga skulder		1 000	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	324 589	325 036
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>396 247</b>	<b>605 030</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 099 593</b>	<b>92 022 786</b>

**Ställda säkerheter**

För egna skulder

Fastighetsinteckningar		31 300 000	31 300 000
------------------------	--	------------	------------

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

*Handwritten signature and date:*  
14/12/16

## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Föreningens materiella tillgångar består av byggnader och mark. Byggnaderna skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaderna kommer att vara till hälften avskrivna efter cirka 70 år.

Avskrivningstider:

Byggnader            100 år

Byggnaderna har i år skrivits av med 0,13 % (föregående år 0,12 %).

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

## NOTER

### 1 Övriga rörelseintäkter

	2009	2008
Intäkt gästlägenhet	21 300	9 500
Ers från JM	12 041	0
	<b>33 341</b>	<b>9 500</b>

Intäkten för gästlägenheten 2009 innehåller intäkter även för kvartal 4 2008.

*Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.*

## 2 Fastighetsskötsel

	2009	2008
Teknisk förvaltning	60 815	55 485
Städning	44 256	46 131
Hiss	30 585	19 800
Snöröjning	18 313	16 125
Trädgård	30 079	33 242
Mindre reparationer	8 613	16 156
Förbrukningsinventarier	1 003	3 893
Förbrukningsmaterial	3 083	16 938
	<b>196 747</b>	<b>207 770</b>

## 3 Taxebundna kostnader

	2009	2008
El	56 077	57 735
Uppvärmning	290 781	275 954
Vatten	53 333	48 839
Sophämtning	42 439	44 200
	<b>442 630</b>	<b>426 728</b>

## 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2009	2008
Styrelsearvode	26 800	33 700
Sociala kostnader	5 046	8 956
Övriga arvoden	950	950
	<b>32 796</b>	<b>43 606</b>

*Handwritten notes:*  
L  
K  
U  
D

### 5 Byggnader och mark

	091231	081231
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	72 090 000	72 090 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>72 090 000</b>	<b>72 090 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-237 897	-151 389
Årets avskrivningar	-93 717	-86 508
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-331 614</b>	<b>-237 897</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	18 590 000	18 590 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark</b>	<b>18 590 000</b>	<b>18 590 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>90 348 386</b>	<b>90 442 103</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
	<b>46 000 000</b>	<b>46 000 000</b>

### 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	091231	081231
Förutbetalda försäkringspremier	5 742	5 131
Förutbetald kabel-Tv	9 533	9 533
Förutbetald förvaltningskostnad	20 979	15 985
Upplupna räntebidrag	22 022	30 831
Övriga förutbetalda kostnader	415	870
Upplupen intäkt gästlägenhet	6 800	0
	<b>65 491</b>	<b>62 350</b>

*Le*  
*le*  
*UM*  
*50*

### 7 Kortfristiga placeringar

Namn	Bokfört värde
Lux korträntefond	300 000
	<b>300 000</b>

### 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- Fon för yttre underhåll	Balanserat resultat	Utgående resultat	
Belopp vid årets ingång	35 624 000	23 795 000	322 160	575 115	191 481
Disposition av före- gående års resultat			159 000	32 481	-191 481
Årets resultat					415 590
Belopp vid årets utgång	<b>35 624 000</b>	<b>23 795 000</b>	<b>481 160</b>	<b>607 596</b>	<b>415 590</b>

### 9 Långfristiga skulder

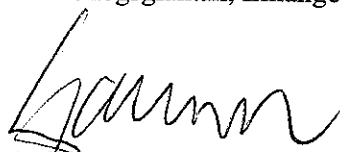
	091231	081231
SEB 26484472, ränta 3,57 %, oms dag 101228	10 433 000	10 433 000
Stadshypotek 686190, ränta 1,17 %, 3 mån bindning	10 433 000	10 433 000
Stadshypotek 560524, ränta 5,02 %, oms dag 121230	9 914 000	10 044 000
Avgår kortfristig del	-130 000	-130 000
	<b>30 650 000</b>	<b>30 780 000</b>


*Handwritten signatures and initials:*  
L. K.  
P.  
S.

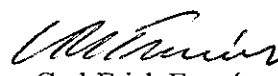
### 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	091231	081231
Keab, städning dec	3 688	3 688
Nacka Energi o Mälarenergi	6 197	5 448
Fortum uppvärmning	37 775	33 461
Nacka Kyrkogårdsförvaltning	24 313	0
JM kompl kv 3 + kv 4	24 159	0
Energideklaration	0	27 360
Upplupna utgiftsräntor	10 198	3 965
Förskottsbetalda intäkter	185 488	196 035
Upplupna revisionsarvoden	7 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	19 900	22 000
Upplupna sociala avgifter	3 980	6 600
Övriga poster	1 891	3 479
	<b>324 589</b>	<b>325 036</b>


Stockholm 2010 - 03-16  
Brf Skogsglantan, Lillängen

  
Erik Jansson  
Ordförande

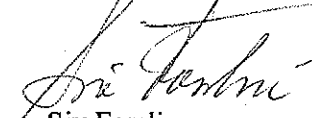
  
Vera Lenander  
Ledamot

  
Carl-Erich Evenéus  
Ledamot

  
Conny Renström  
Ledamot

  
Lars Österman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2010 - 03-26

  
Siv Forslin  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Skogsglántan, Lillängen**

Org nr 769610-6389

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skogsglántan, Lillängen för år 2009. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mej om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mej om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min revision ger mej anledning tillstyrka att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka 2010-03-26



Siv Forslin  
Revisor