

**BRF SKOGSGLÄNTAN, LILLÄNGEN**

**Org nr 769610-6389**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2010**

Styrelsen för Brf Skogsglantan, Lillängen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är föreningens sjunde 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 59:92 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom två år, förutom OVK-besiktning som skall ske under 2011.

### 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 2010 har fastigheten åsatts taxeringsvärde på 40 600 000 kr, varav mark 9 600 000 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, t o m 2010, 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 7 % av ett bestämt bidragsunderlag, 29 849 000 kr under 2010. Räntebidragen minskas och avvecklas successivt under en femårsperiod. Under 2011 som är det sista året som räntebidrag utbetalas blir bidragsandelen 4 %.

### 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 (43) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen (tre) 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	40 125 kr
Sommarunderhåll	17 943 kr
Ekonomisk förvaltning	7 752 kr
<b>Summa direkta kostnader</b>	<b>65 820 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>
<b>Intäkter</b>	<b>60 900 kr</b>
<b>Resultat</b>	<b>- 4 920 kr</b>

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

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Verksamhet under året som gått

Årsavgifterna var oförändrade under året. Styrelsen beslutade om avgiftsfritt i december. Genomsnittlig årsavgift per kvm blev härmed ca 694 kr.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen i samverkan med UBC och Oksätra Konsult AB 2010-10-14. "Eviga kostnaden" beräknas till 59:92 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.

Så kallad vinterfallsbesiktning genomfördes i början av 2010.

Stadgeenlig besiktning av föreningens hus genomfördes av styrelsen 2010-11-30 Inga iakttagelser som skulle kunna föranleda åtgärder och kostnader för föreningen kunde noteras. Vid besiktningen kontrollerades även att brandvarnarna och ventilationsanläggningarna i lägenheterna fungerade tillfredställande och att filtren bakom radiatorerna bytts ut.

Styrelsen har tagit beslut om att vi fr o m december 2010 är uppkopplade via Telia till JM (om vi skulle få några larm från vår VVS-anläggning). En säkerhetsfunktion som styrelsen anser är viktig.

Inga väsentliga anskaffningar har gjorts under 2010.

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 20 tillfällen för möten, m.m. och varit uthyrd vid ca 80 övernattningar. Marianne Renström har svarat för bokning och administration. Behjälplig har varit Karin Skogmo - Rosendahl.

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

I augusti firades föreningens 5-årsjubileum i partytält på gården med god uppslutning av medlemmarna.

En boule-grupp bildades under hösten. Ett 15-tal medlemmar deltog.

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 månadsavgifter fr.o.m. den 1 januari 2011.

Föreningen har utökat gällande försäkring hos If med sk kollektivt bostadsrättstillägg fr.o.m. den 1 januari 2011.

För att förhindra ev. legionellabakterier att frodas i vårt varmvattensystem ökar vi utgående temperatur på varmvattnet nattetid en timme till + 65gr. Denna höga temperatur tar död på ev. bakterier.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2010 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Jansson	Ledamot, Ordförande
Lars Österman	Ledamot, Sekreterare
Vera Lenander	Ledamot
Carl-Erich Evenéus	Ledamot
Conny Renström	Ledamot
Kristina Törnblom	Suppleant
Benny Olsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit tolv (tretton) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens och revisoreernas arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring AB.

### **Revisorer**

Siv Forslin	Ordinarie
Bengt Sandberg	Suppleant

### **Valberedning**

Lena Guste	Sammankallande
Otto Herzog	
Orvar Biörklund	

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 11 mars 2004.

### Nyckeltal

	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Bokfört fastighetsvärde per kvm bostadsyta kr	<del>21 856</del> 31 856	31 891	31 924	31 955
Lån per kvm bostadsyta kr	10 513	10 865	10 911	10 957
Genomsnittlig skuldränta %	3,35	3,51	3,94	3,29
Fastighetens belåningsgrad %	32,65	33,42	34,18	34,29

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

### Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

balanserad vinst	849 986
årets förlust	-47 156
	<b>802 830</b>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med underhållsplan, avsättes	169 750
i ny räkning överföres	633 080
	<b>802 830</b>

### Föreningens ekonomiska ställning

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

		100101	090101
<b>RESULTATRÄKNING</b>	NOT	-101231	-091231
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		1 964 193	2 170 947
Hysesintäkter garage, p-platser		76 275	110 400
Övriga rörelseintäkter	1	15 400	33 342
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 055 868</b>	<b>2 314 689</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetsskötsel	2	-363 354	-196 747
Taxebundna kostnader	3	-488 405	-442 630
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-17 285	-13 170
Kabel-TV		-38 531	-38 132
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-907 575</b>	<b>-690 679</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Administrationskostnader		-20 396	-23 805
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	4	-39 943	-32 796
Revisionsarvode		-6 000	-13 875
Arvode för ekonomisk förvaltning		-79 815	-61 778
Övriga externa kostnader		-5 250	-1 373
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-151 404</b>	<b>-133 627</b>
Avskrivningar	5	-100 926	-93 717
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>895 963</b>	<b>1 396 666</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter		6 543	9 426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160	-1 070
Räntekostnader för fastighetslån		-1 015 247	-1 084 948
Avgår räntebidrag		65 745	95 516
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-943 119</b>	<b>-981 076</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>-47 156</b>	<b>415 590</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-47 156</b>	<b>415 590</b>

## BALANSRÄKNING

NOT

101231

091231

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

90 247 460

90 348 386

**Summa materiella anläggningstillgångar**

90 247 460

90 348 386

**Summa anläggningstillgångar**

90 247 460

90 348 386

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Skattekontot

905

905

Avräkningskonto förvaltare

934 777

1 324 064

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

48 557

65 491

**Summa kortfristiga fordringar**

984 239

1 390 460

##### Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar

0

300 000

**Summa kortfristiga placeringar**

0

300 000

##### Kassa och bank

Handkassa

5 000

5 000

Bank

0

55 747

**Summa kassa och bank**

5 000

60 747

**Summa omsättningstillgångar**

989 239

1 751 207

**SUMMA TILLGÅNGAR**

91 236 699

92 099 593

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

7

##### Bundet eget kapital

Föreningens fond för yttre underhåll

654 360

481 160

Inbetalda insatser

35 624 000

35 624 000

Upplåtelseavgifter

23 795 000

23 795 000

**Summa bundet eget kapital**

60 073 360

59 900 160

##### Fritt eget kapital

Balanserat vinst eller förlust

849 986

607 596

Årets resultat

-47 156

415 590

**Summa fritt eget kapital**

802 830

1 023 186

**Summa eget kapital**

60 876 190

60 923 346



<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>NOT</b>	<b>101231</b>	<b>091231</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	8	130 000	130 000
Fastighetslån	8	29 654 000	30 650 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 784 000</b>	<b>30 780 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	9	185 472	0
Leverantörsskulder		97 579	70 658
Övriga kortfristiga skulder		1 000	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	292 458	324 589
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>576 509</b>	<b>396 247</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 236 699</b>	<b>92 099 593</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder</u>			
Fastighetsinteckningar		31 300 000	31 300 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## BOKSLUTSKOMMENTARER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är 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 0,14 % (föregående år 0,13 %).

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

	2010	2009
Intäkt gästlägenhet	15 400	21 300
Ers från JM	0	12 041
	<b>15 400</b>	<b>33 341</b>

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

## 2 Fastighetsskötsel

	2010	2009
Teknisk förvaltning	58 500	60 815
Städning	46 762	44 256
Hiss	33 679	30 585
Snöröjning	82 175	18 313
Trädgård	30 746	30 079
Mindre reparationer	68 077	8 613
Förbrukningsinventarier	7 172	1 003
Förbrukningsmaterial	16 677	3 083
Städdag/Aktivitet	19 566	0
	<b>363 354</b>	<b>196 747</b>

## 3 Taxebundna kostnader

	2010	2009
El	63 938	56 077
Uppvärmning	321 202	290 781
Vatten	57 572	53 333
Sophämtning	45 693	42 439
	<b>488 405</b>	<b>442 630</b>

## 4 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2010	2009
Styrelsearvode	34 500	26 800
Sociala kostnader	4 493	5 046
Övriga arvoden	950	950
	<b>39 943</b>	<b>32 796</b>

*Handwritten signature or initials in the bottom right corner.*

**5 Byggnader och mark**

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>101231</b>	<b>091231</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>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-331 614	-237 897
Årets avskrivningar	-100 926	-93 717
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-432 540</b>	<b>-331 614</b>
<b>Ackumulerade 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>90 247 460</b>	<b>90 348 386</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	37 000 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	9 000 000
	<b>40 600 000</b>	<b>46 000 000</b>

**6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>101231</b>	<b>091231</b>
Förutbetalda försäkringspremier	6 259	5 742
Förutbetald kabel-Tv	10 029	9 533
Förutbetald förvaltningskostnad	17 969	20 979
Upplupna räntebidrag	14 300	22 022
Övriga förutbetalda kostnader	0	415
Upplupen intäkt gästlägenhet	0	6 800
	<b>48 557</b>	<b>65 491</b>

### 7 Eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- Fon för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Utgående resultat</b>
Belopp vid årets ingång	35 624 000	23 795 000	481 160	607 596
Disposition av före- gående års resultat		173 200	242 390	-415 590
Årets resultat				-47 156
Belopp vid årets utgång	<b>35 624 000</b>	<b>23 795 000</b>	<b>654 360</b>	<b>849 986</b>

### 8 Långfristiga skulder

	<b>101231</b>	<b>091231</b>
SEB 26484472, ränta 3,57 %, oms dag 101228	0	10 433 000
Stadshypotek 720014, ränta 3,6 %, oms dag 111215	10 000 000	0
Stadshypotek 686190, ränta 2,263 %, 3 mån bindning	10 000 000	10 433 000
Stadshypotek 560524, ränta 5,02 %, oms dag 121230	9 784 000	9 914 000
Avgår kortfristig del	-130 000	-130 000
	<b>29 654 000</b>	<b>30 650 000</b>

### 9 Checkräkningskredit

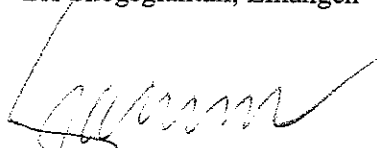
Föreningen har en beviljad checkräkningskredit på 1,0 milj kr med en ränta på 2,7 %.

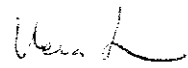
	<b>101231</b>	<b>091231</b>
Utbyttjad kredit	185 472	0

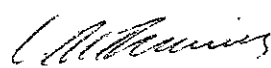
### 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	101231	091231
Keab, städning dec	3 850	3 688
Nacka Energi o Mälarenergi	7 556	6 197
Fortum uppvärmning	47 331	37 775
Nacka Kyrkogårdsförvaltning	0	24 313
JM kompl kv 3 + 4	0	24 159
Upplupna utgiftsräntor	9 667	10 198
Förskottsbet. intäkt	186 888	185 488
Upplupna revisionsarvoden	7 000	7 000
Upplupna styrelsearvoden	24 700	19 900
Upplupna sociala avgifter	3 500	3 980
Övriga poster	1 967	1 891
	<b>292 459</b>	<b>324 589</b>

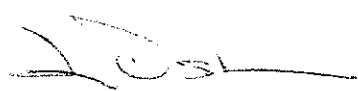
Nacka 2011 - 03 - 17  
Brf Skogsglantan, Lillängen

  
Erik Jansson  
Ordförande


  
Vera Lenander  
Ledamot

  
Carl-Erich Evenéus  
Ledamot

  
Conny Renström  
Ledamot

  
Lars Österman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2011 - 03 - 18

  
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 2010. 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

*2011-05-18*  
*Siv Forslin*  
Siv Forslin

Revisor