

**Årsredovisning**

**för**

**Brf Skogsläntan, Lillängen**

769610-6389

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Brf Skogsglantan, Lillängen, Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011, vilket är föreningens åttonde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes 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. Försäkringen har s.k. bostadsrättstillägg.

### 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.

OVK-besiktning har skett under året, i övrigt finns inget planerat underhåll inom två år.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll samt att 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 ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl fastighetsskötsel.

### Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket.

Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Enligt regler som gäller fr. o m 2008 så ersätts fastighetsskatten med en fastighetsavgift som beräknas till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften indexerar genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Fastigheten har varit helt befriad från fastighetsavgift t o m 2010. Från 2011 blir avgiften halv under fem år. Fr. o m 2016 blir fastigheten belagd med full avgift. Fastighetsavgiften för 2011 är 651 kr per lägenhet.

### 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 4 % av ett bestämt bidragsunderlag, 29 849 000 kr under 2011.

Detta är det sista räntebidrag som utbetalas till föreningen.

### Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare under verksamhetsåret har varit UBC Ekonomisk Förvaltning i Sverige AB.

### TV, bredband och telefoni

Föreningen har avtal med Com Hem.

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut ~~43~~ (42) medlemmar. *42(42) 2012-03-17*

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen (ingen) överlåtelse skett och ingen (ingen) andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen 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. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

### Redovisning av kostnader och intäkter för delägarförvaltningen

#### Direkta kostnader

Snöröjning/sandning	22 575 kr
Sommarunderhåll	9 715 kr
Ekonomisk förvaltning	7 546 kr
<b>Summa direkta kostnader</b>	<b>39 836 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** 60 900 kr

**Resultat** -1 806 kr

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

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

### **Verksamheten under året som gått**

Årsavgifterna var under året oförändrade. Dock gavs ingen avgiftsfrihet i december, såsom år 2010. Genomsnittlig årsavgift per kvm blev härmed ca 756 kr.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen i samverkan med UBC och Oksätra Konsult AB i oktober 2011. "Eviga kostnaden" beräknas till 59,92 kr/kvm lägenhetsyta.

Föreningen tillämnar 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.

Den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, genomfördes av DO-duk AB 2011-05-25, varvid vi erhöll godkännande. Intyg finns anslagna i trapphusen.

Stadgeenlig besiktning av föreningens hus genomfördes av styrelsen 2011-10-25. Skador vid entrédörrarna och eventuellt fuktuppsug i fasadernas nederdel noterades. Beslöts att kontakta JM i ärendet.

Inga väsentliga anskaffningar har gjorts under året.

Medlemmarna har under året hållits informerade om styrelsens arbete och föreningsaktiviteter genom ett tiotal informationsblad via e-post/brevledes.

Föreningens hemsida på internet har adress [www.webforum.com/skogsglantan](http://www.webforum.com/skogsglantan). Där finns 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 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 god uppslutning av medlemmar. Städ dagarna har avslutats med korvgrillning.

Boulegruppen som startades år 2010 har genomfört sitt första mästerskap. 2011 års boulemästare blev Lars Österman.

Även år 2011 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. 2012-01-01.

Fr.o.m. 2012-01-01 byter vi ekonomisk förvaltare till Visma Services AB.

Under januari 2012 genomförs ombyggnationen av gemensamhetslokalen/gästlägenheten. Styrelsen fick vid årsmötet 2011 i uppdrag att genomföra ombyggnationen under förutsättning att kostnaden kunde anses som rimlig.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2011 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

Styrelsen har under året hållit tolv (tolv) protokollförda sammanträden inklusive det konstituerande sammanträdet den 3 maj.

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

### Revisorer

Siv Forslin	Ordinarie
Britt-Louise Sellström Åman	Suppleant

### Valberedning

Lena Guste	Sammanställande
Orvar Biörklund	
Otto Herzog	

### Föreningens stadgar

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

### Nyckeltal

	2011	2010	2009	2008	2007
Bokfört fastighetsvärde per kvm bostadsyta kr	31 818	31 856	31 891	31 924	31 955
Lån per kvm bostadsyta kr	10 467	10 513	10 865	10 911	10 957
Genomsnittlig skuldränta %	3,82	3,35	3,51	3,94	3,29
Fastighetens belåningsgrad %	32,60	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.

### Föreningens ekonomiska ställning

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

### Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	633 080
årets vinst	96 240
	<b>729 320</b>

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	169 753
i ny räkning överföres	559 567
	<b>729 320</b>

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

*Handwritten signature and initials*

## Resultaträkning

	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter		2 142 756	1 964 193
Hysesintäkter		80 850	76 275
Övriga rörelseintäkter	1	12 851	15 399
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 236 457</b>	<b>2 055 867</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Reparationer och underhåll		-24 286	-98 822
Periodiskt underhåll		-3 637	0
Driftskostnader	2	-716 382	-814 002
Administrationskostnader	3	-167 955	-141 661
Personalkostnader		-7 014	-4 493
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-22 785	0
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-942 059</b>	<b>-1 058 978</b>
Avskrivning byggnad	4	-108 135	-100 926
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-108 135</b>	<b>-100 926</b>
<b>RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER</b>		<b>1 186 263</b>	<b>895 963</b>
Ränteintäkter		3 088	6 543
Räntebidrag		44 266	65 745
Räntekostnader		-1 135 575	-1 015 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 802	-160
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-1 090 023</b>	<b>-943 119</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>96 240</b>	<b>-47 156</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>96 240</b>	<b>-47 156</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	4	71 549 325	71 657 460
Mark		18 590 000	18 590 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 139 325</b>	<b>90 247 460</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>90 139 325</b>	<b>90 247 460</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 100	0
Övriga fordringar		1 125	905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	28 255	48 557
Avräkningskonto förvaltare		779 956	934 777
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>814 436</b>	<b>984 239</b>
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		184 830	5 000
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>184 830</b>	<b>5 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>999 266</b>	<b>989 239</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>91 138 591</b>	<b>91 236 699</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		35 624 000	35 624 000
Upplåtelseavgift		23 795 000	23 795 000
Föreningens fond för yttre underhåll		811 985	654 360
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 230 985</b>	<b>60 073 360</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		633 080	849 986
Årets resultat		96 240	-47 156
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>729 320</b>	<b>802 830</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>60 960 305</b>	<b>60 876 190</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 [Signature] [Signature] [Signature]  
 u B 67  
 A



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	7		
Skulder till kreditinstitut		29 524 000	29 654 000
Checkräkningskredit	8	179 225	185 472
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 703 225</b>	<b>29 839 472</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	7	130 000	130 000
Leverantörsskulder		39 258	97 579
Skatteskulder		22 785	0
Övriga skulder		1 000	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	282 018	292 458
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>475 061</b>	<b>521 037</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>91 138 591</b>	<b>91 236 699</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<u>För egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		31 300 000	31 300 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Uppskjutna skattefordringar i underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att beloppet kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Underskottsavdrag enligt senast inlämnad deklaration till Skatteverket är 19 127 kr.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid och avskrivningstid 100 år. Byggnaden har i år skrivits av med 0,15% (föregående år 0,14%).

## Noter

### 1 Övriga rörelseintäkter

	2011	2010
Intäkt gästlägenhet	12 852	15 399

## 2 Driftkostnader inkl taxebundna kostnader

	2011	2010
Fastighetsel	60 675	63 938
Fjärrvärme	302 209	321 202
Vatten- och avlopp	57 572	57 572
Avfallshantering	42 885	45 693
Fastighetsskötsel grundavtal	43 270	58 500
Städdagar kostn i samband med	3 499	19 566
Snöröjning/sandning	37 625	82 175
Städning grundavtal	51 678	46 762
Städning extradebiteringar	1 125	0
Hyra av entrémattor	1 826	0
Hiss besiktning	2 700	2 629
Hiss serviceavtal	37 809	31 050
Fastighetsförsäkring	22 497	17 285
Kabel-tv	40 588	38 531
Hyra för kontorslokal	1 000	500
Hyra för garage/parkering	0	4 750
Förbrukningsinventarier	0	7 172
Förbrukningsmaterial	9 424	16 677
	<b>716 382</b>	<b>814 002</b>

## 3 Administrationskostnader

	2011	2010
Fast telefoni	9 936	9 082
Datorkommunikation	4 681	0
Postbefordran	547	0
Styrelsearvode, rubrkto ej bok	0	34 500
Fast arvode	44 870	950
Revisionsarvode extern revisor	7 000	6 000
Kostnader för styrelsemöten	1 363	0
Föreninggemensamma aktiviteter	1 015	0
Förvaltning grundavtal	77 690	79 815
Övriga förvaltningskostnader	4 500	0
Uppdatering av underhållsplan	812	0
Konsultarvoden	10 335	0
Bankkostnader	750	850
Övriga externa tjänster	1 625	4 063
Medlem/föreningsavg, avdragsg	900	900
Övr ext kostnader, avdragsgill	1 625	5 501
Lämnade bidrag och gåvor	306	0
	<b>167 955</b>	<b>141 661</b>

*Brf Skogsglantan*  
*Lillängen*

#### 4 Byggnader och mark

	2011	2010
<b>Ackumulerade 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>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-432 540	-331 614
Årets avskrivningar	-108 135	-100 926
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-540 675</b>	<b>-432 540</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>90 139 325</b>	<b>90 247 460</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	9 600 000
	<b>40 600 000</b>	<b>40 600 000</b>

#### 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna räntebidrag	9 800	14 300
If	8 119	6 259
ComHem AB	10 337	10 029
UBC	0	17 969
	<b>28 256</b>	<b>48 557</b>

#### 6 Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-Fon för yttre avgift	Fon för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 624 000	23 795 000	654 360	849 986	-47 156
OVK besiktning			-12 125		
Disposition av föregående års resultat:			169 750	-216 906	47 156
Årets resultat					96 240
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 624 000</b>	<b>23 795 000</b>	<b>811 985</b>	<b>633 080</b>	<b>96 240</b>

*Handwritten signatures and initials:*  
 Br  
 u  
 A  
 Q

Brf Skogsglantan, Lillängen  
769610-6389

## 7 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek 830651, ränta 3,30 %, oms dag 131201	10 000 000	0
Stadshypotek 720014, ränta 3,6 %, oms dag 150601	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek 686190, ränta 2,263 %, 3 mån bindning	0	10 000 000
Stadshypotek 560524, ränta 5,02 %, oms dag 121230	9 654 000	9 784 000
Avgår kortfristig del	-130 000	-130 000
	<b>29 524 000</b>	<b>29 654 000</b>

## 8 Checkräkningskredit

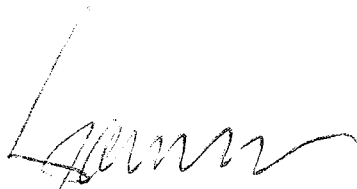
Föreningen har en beviljad checkräkningskredit på 1,0 milj kr med en ränta på 4,3 %.

	2011-12-31	2010-12-31
Utnyttjad kredit	179 225	185 472

## 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna styrelsearvoden	27 000	24 700
Beräknade upplupna soc avg	4 000	3 500
Upplupna räntekostnader	12 333	9 667
Förutb hyror/avgifter, ej moms	0	7 275
Förutb hyror/avg för åtgärd	179 830	179 613
Ber arvode för revision extern	7 000	7 000
Sita dec	2 005	1 967
Keab service dec	3 850	3 850
Fortum värme dec	40 000	47 331
Nacka Energi dec	6 000	7 556
	<b>282 018</b>	<b>292 459</b>

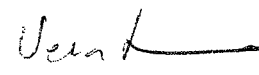
Brf Skogsglantan, Lillängen  
769610-6389



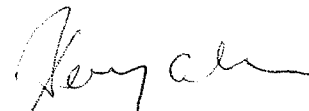
Erik Jansson




Lars Österman



Vera Lenander



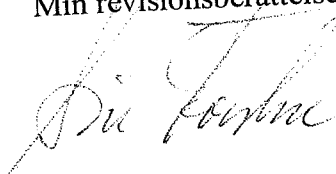
Benny Olsson



Conny Renström

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den . 29/3 2012



Siv Forslin  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i

Org nr 769610-6389

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skogsglantan, Lillängen för år 2011. 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 den 22/3 2012

Siv Forslin

Revisor