

Skogsgläntans Bostadsrättsförening

769619-4138

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Skogsgläntans Bostadsrättsförening får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-09-09.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Harö 1 och Harö 2 är belägna i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheterna 2009-05-14 för ombildning till bostadsrätt.

Lagfart har beviljats för fastigheten Harö 1 2010-03-10 och för fastigheten Harö 2 2010-03-12.

På fastigheterna finns 4 st bostadshus innehållande 53 lägenheter och 1 lokal, varav 16 lägenheter och 1 lokal är hyresrätter.

Dessutom finns 26 p-platser utanför fastigheterna.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-10-18 bestått av:

Ordinarie	Annika Tunborg Jane Földes Helena Berniér Lena Bernier Esser Eva Sahlberg Patrik Lannerström Tommy Gustavsson Bernd Schönherr	Ordf.
Suppleanter	Sanda Dulski Najia Zaitane	
Revisorer		
Ordinarie	Peter Neveling	Auktoriserad revisor
Valberedning	Christer Karlbom och Åke Olsson	

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. 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 uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Lägenhet	Säljare	Köpare
708	Skogsgläntans Brf	Jafar & Maryam Tasbiti
714	Skogsgläntans Brf	Leif Bengtsson
709	Skogsgläntans Brf	Nasrin Mustafa
715	Skogsgläntans Brf	Melina Leu
700	Folke Galindo Sjöberg	Mathias Petersson & Anna Wallqvist

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 29 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Ekonomiförvaltning.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Ekonomiförvaltning.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Service.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond. Med anledning av att årets resultat är negativt så görs ingen avsättning till den yttre reparationsfonden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår första årsstämma hölls i kvarterslokalen den 18 oktober 2009. Det var totalt 28 medlemmar som kom och 22 röstberättigade. Efter årsstämman serverades smörgåstårter med dricka, kaffe och kaka.

Fyra motioner hade lämnats in.

Motion nr 1: Anlägga uteplats utanför lägenhet 1068 Celie Kronman, motionen avslogs med motiveringen att vi inte hade tillräckligt underlag för att kunna ta beslut i frågan.

Motion nr 2: Lekutrustning till båda gårdarna. Styrelsen föreslog 100 000 kr inklusive moms och arbete per gård, men det måste upp på ett gårdsmöte angående utformning och placering. Stämman godkände motionen.

Motion nr 3: En gårdspott på 20 000 kronor per gård att disponeras för valfritt ändamål, grillplats etc. Stämman godkände motionen

Motion nr 4: Styrelsen föreslog uppfräschning av tvättstugan för en kostnad av 12 000 kronor inklusive moms, materiel och arbete. Stämman godkände motionen.

Styrelsen höll 28 ordinarie möten under året, de 11 första mötena hölls innan tillträdesdagen den 23 juni 2009.

Under hösten amorterade vi av på ett av fastighetens rörliga lån med 2,5 miljoner kronor.

Den 7 och 8 november genomfördes en höststädning och en trädgårdsdag. Det blev en succé och massor blev gjort. Vi fick tre släpkärror fulla, de innehöll mest cyklar, barnvagnar och TV apparater, samt en 20 kubikmeters container med sly.

Den 5 december bjöd vi in medlemmar och hyresgäster till en glöggmingeleftermiddag. Vi bjöd på glögg,

pepparkakor och lussebullar och en massa godis till barnen. Vi som var där hade det mycket trevligt. Med tanke på den hemska branden i Rinkeby så beslöt styrelsen att installera brandsläckare i alla portar. De kom upp under hösten. Andra åtgärder som gjordes var att vi satte upp skyltar samt en krossbar låda med nyckeln i till brandluckorna.

Vi har bundit elen på ett år hos Fortum med 48.80 öre per kw/h

Fastigheten är försäkrad hos IF och bostadsrättstillägget samt fuktbesiktning från Anticimex ingick. Anticimex har besiktat alla lägenheter och påpekat fukt på några ställen. Vi ska få ett åtgärdsförslag i till en av lägenheterna, de andra kommentarerna har åtgärdats.

Vi installerade säkerhetsdörrar till tvättstugan samt till kvarterslokalen.

Vi har även utrustat kvarterslokalen med bord och stolar och porslin till 24 personer. Det går bra att hyra lokalen.

Vi har kämpat med dåliga städbolag sedan vi tog över från Svenska bostäder. Efter årsskiftet anlidade vi städfirman Absolut Rent. Efter det så har städningen fungerat bra.

Snöröjningen satte fart ordentligt i december och långt in på nya året. Det har fungerat bra med Nicklasson Gräv och Trädgårdsprodukter som ombesörjt all snöskottning.

Vi har köpt en dator till föreningen som kommer att användas till styrelsens arbete, bl a till att skriva protokoll på styrelsemötena samt även manövrera vårt portlåssystem Aptus från den datorn är det tänkt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Vi årsskiftet började ny statistikreform gälla. Ny lägenhetsnumrering av alla bostadshus i Sverige ska göras för att enklare kunna samla in statistik som skall användas till forskning och samhällsplanering. Nya lägenhetsnummer har tilldelats samtliga boende och satts upp i varje port. Alla gamla lägenhetsnummer skall sparas och kommer användas internt.

Under hösten planerar vi att starta arbetet med att skapa en trevlig funktionell hemsida.

Vattentrycket i ledningar har varit undermåligt under lång tid, rörmokare har felsökt och hittat felet och vi kommer att köpa in en tryckstegspump för att förbättra trycket för samtliga boende.

Spolning av bottenavloppen planerar vi göra under våren eller hösten.

Fasadtvätt och ev. fasadmålning har planerats in att ske någon gång under hösten. Vi ska lägga ut uppdraget till Projektledarhuset som ska ta in offerter.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 083 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 433 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

årets resultat	- 157 705
----------------	-----------

behandlas så att

i ny räkning överföres	- 157 705
------------------------	-----------

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01	2008-10-09
		-2009-12-31	-2008-12-31 (3 mån)
Föreningens intäkter	1	1 332 039	0
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-110 964	0
Driftskostnader	3	-661 136	0
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-94 303	0
Personalkostnader	5	-152 095	0
Avskrivningar	6	-133 244	0
Resultat före finansiella poster		180 297	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	79	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-338 060	0
Resultat efter finansiella poster		-157 684	0
Statlig skatt		-21	0
Årets resultat		-157 705	0

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	31 741 342	0
Mark		14 604 665	0
Maskiner och inventarier	10	14 689	0
		46 360 696	0

Summa anläggningstillgångar

46 360 696 **0**

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		22 530	0
Övriga fordringar	11	845	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	18 041	0
		41 416	0

Kassa och bank

Kassa och bank		1 978 473	0
Avräkningskonto ISS		577 808	0
		2 556 281	0

Summa omsättningstillgångar

2 597 697 **0**

Summa tillgångar

48 958 393 **0**

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Insatser

27 072 000

0

Upplåtelseavgifter

2 901

0

Summa bundet eget kapital

27 074 901

0

Fritt eget kapital

Årets resultat

-157 705

0

Summa eget kapital

26 917 196

0

Långfristiga skulder

Fastighetslån

14

21 393 940

0

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

121 709

0

Skatteskulder

21

0

Övriga skulder

15

36 702

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

488 825

0

Summa kortfristiga skulder

647 257

0

Summa eget kapital och skulder

48 958 393

0

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

23 900 000

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen. Bokföringsnämndens allmänna råd har tillämpats.

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.

Progressiv avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	progressiv 60 år
Fastighetsnät	5%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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 föreningsstämman enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	8 804	0
Hysesintäkter bostäder	632 715	0
Hysesintäkter lokaler	20 037	0
Hysesintäkter p-platser	28 338	0
Hysesbortfall ./.	-1 225	0
Årsavgifter bostäder	619 320	0
Kabel-TV	990	0
Uppvärmning	2 514	0
Övriga ersättningar/intäkter	18 876	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 070	0
Fakt fastighetsskatt	600	0
	1 332 039	0

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	66 589	0
Reparationer och underhåll enl underh.pl	44 375	0
	110 964	0

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	91 438	0
Yttre renhållning och snöröjning	44 426	0
Fastighetsel	41 143	0
Uppvärmning	261 501	0
Vatten	49 079	0
Sophämtning	49 865	0
Fastighetsförsäkringar	14 985	0
Bevakningskostnader	16 544	0
Kabel-TV	6 477	0
Fastighetsskatt	38 964	0
Övriga driftskostnader	46 714	0
	661 136	0

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	50 419	0
Revisionsarvode	15 000	0
Förvaltningsarvode	28 884	0
	94 303	0

5 Personalkostnader

Styrelsearvode	108 000	0
Löner	7 704	0
Sociala avgifter	36 391	0
	152 095	0

6 Avskrivningar

Byggnad	87 772	0
Anläggningar	41 800	0
Inventarier/verktyg	3 672	0
	133 244	0

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med enligt en progressiv avskrivningsplan med 87 772 kr år 2009.

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	79	0
---------------	----	---

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	338 060	0
----------------	---------	---

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	31 034 914	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	31 034 914	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-87 772	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-87 772	0

Ackumulerade uppskrivningar netto

Ingående anskaffning fastighetsnät	836 000	0
Årets avskrivning	-41 800	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	794 200	0
Utgående bokfört värde	31 741 342	0

Taxeringsvärden byggnader	22 100 000	0
Taxeringsvärden mark	10 395 000	0
	32 495 000	0

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar	18 361	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 361	0

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-3 672	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 672	0

Utgående bokfört värde	14 689	0
------------------------	--------	---

11 Övriga fordringar

Förbet moms	845	0
-------------	-----	---

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	14 983	0
Förutbetald kabel-tv	3 058	0
	18 041	0

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0
Upplåtelser av lägenheter	27 072 000	2 901	
Årets resultat			-157 705
Belopp vid årets utgång	27 072 000	2 901	-157 705

14 Fastighetslån

Långgivare räntesats ränteändring

SBAB 2,72% 2011-04-13	5 900 000	0
SBAB 3,99% 2013-04-10	9 000 000	0
SBAB 1,18% rörlig ränta	6 500 000	0
Kortfristig del	-6 060	0
	21 393 940	0

15 Övriga skulder

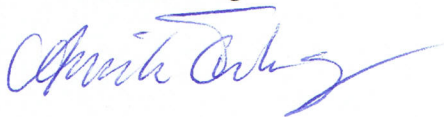
Kortfristig del av fastighetslån	6 060	0
Källskatt	24 661	0
Moms	5 981	0
	36 702	0

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	33 500	0
Upplupna sociala avgifter	36 391	0
Upplupna utgiftsräntor	49 690	0
Förutbetalda hyror och avgifter	160 590	0
Beräknat arvode för revision	15 000	0
Upplupen uppvärmning	71 838	0
Upplupna elavgifter	11 851	0
Upplupen renhållning	39 963	0
Upplupna reparationer/underhåll	67 456	0
Upplupna övriga kostnader	2 546	0
	488 825	0

Stockholm 2010-03-31

Annika Tunborg



Jane Földes



Helena Berniér



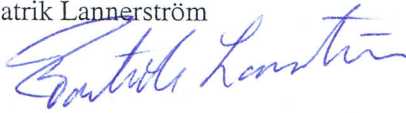
Lena Berniér Esser



Eva Sahlberg



Patrik Lannerström



Tommy Gustavsson



Bernd Schönherr



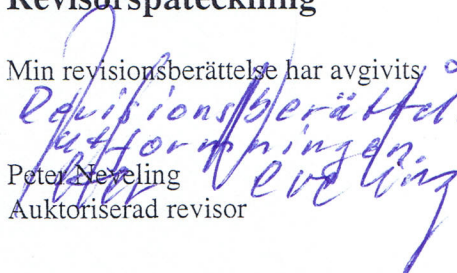
Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits

2010-03-31.
Revisionsberättelsen avviker från standard-
utformningen.

Peter Neweling

Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Skogsgläntans Bostadsrättsförening
Org. nr 769619-4138

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Skogsgläntans Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2009-01-01 -- 2009-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

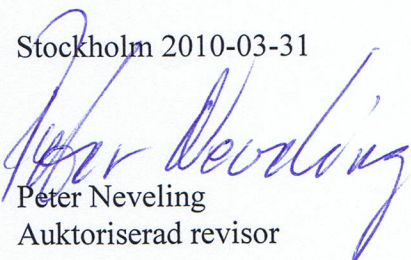
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Styrelsen består av åtta ledamöter. Föreningens stadgar anger att sju ledamöter skall vara högsta antalet ledamöter i föreningens styrelse.

Stockholm 2010-03-31


Peter Neveling
Auktoriserad revisor