



Årsredovisning

för

Skogsgläntans Brf

769619-4138

Räkenskapsåret
2010

Årsredovisning

Styrelsen för Skogsgläntans Brf får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och säte

Föreningens firma är Skogsgläntans Bostadsrättsförening.

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 2010-02-10.

Fastigheter och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter Harö 1 och Harö 2 bebyggdes 1961 och är belägna i Stockholms kommun.

Föreningen innehar fastigheterna med tomträtt.

Föreningen förvärvade fastigheterna 2009-05-26 och 2009-06-23 för ombildning till bostadsrätt.

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

På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 53 lägenheter och 1 lokal, varav 17 lägenheter och 1 lokal är hyresrätter.

Dessutom finns 26 p-platser utanför fastigheterna..

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-04-18 bestått av:

Ordinarie	Annika Tunborg	Ordförande
	Bernd Schröder	Sekreterare
	Patrik Lannerström	Kassör
	Jane Földes	Ledamot t.o.m. 2010-10-15
	Helena Berniér	Ledamot
	Lena Berniér Esser	Ledamot
	Tommy Gustavsson	Ledamot t.o.m. 2010-10-15

Suppleanter	Eva Sahlberg
	Sanda Dulski

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling	Auktoriserad revisor
Suppleant	Thomas Daae	Auktoriserad revisor

Valberedning

Mattias Pettersson

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar. 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.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 18 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Service.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. 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. Beslutande organ är stämman.

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1961.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har haft flera gemensamma aktiviteter som vårstädning, grillkväll och ettårs firande av Skogsgläntans Brf, Höststädning och Glöggmingel. De har varit mycket trevliga och under städdagarna har vi fått mycket gjort. Under höst städningen planterade vi en hel del vårlökar som vi kommer att få se resultat av under våren.

Under hösten blev det en del förändringar i styrelsen. Jane Földes slutade samt Tommy Gustavsson slutade på grund av flytt. Åke Olsson avgick från valberedningen.

Några av oss i styrelsen gick på utbildning hos Fastighetsägarna. Bl. a "Styrelsens ansvar och befogenheter" och "Att leda arbetet i en brf styrelse"

Rensning av bottenavloppen gjordes i maj 2010

I augusti läckte det in vatten från 67 ans tak. Lövsilen "Silosen" på taket var igensatt så att regnvatten samlades på taket och vattnet fick då möjlighet att vandra vidare till en boendes toalett. Fuktmätning

gjordes och det konstaterade att det fanns fukt i väggen på den boendes toalett. Humidus och Krafta Entreprenad åtgärdade skadan. Vi anlidade även en takfirma som gjorde en översyn av taken, de hittade ett hål som var orsaken till vattenskadorna. Hålet är nu lagat, de har även tjärat alla taken där det behövdes bättras på.

Den nya grovtvättmaskinen och nya torkskåpet kom på plats under hösten. Tvättstugan fick ett lyft. Tyvärr så upptäckte vi att säkringarna inte räckte till, vid flera tillfällen har säkringen gått p.g.a. att alla maskiner körts samtidigt. Elektriker kontaktades och de säkrade upp till högre ampere för att klara belastningen.

Renoveringen och målningen av tvättstugan blev mycket lyckad. Installation av ny golvvbrunn var viktigt eftersom den gamla var felmonterad och höll inte rätt standard. En extra parkeringslist sattes även upp så att alla som inte ska tvätta kan parkera sina bokningscylindrar där. En städvagn köptes in så vi kan ha alla stödsaker samlade.

Vi investerade i nya **bokningscylindrar** till tvätt bokningen. Några hade dubletter och andra hade ingen alls.

Samtliga lysrörsarmaturer kommer att bli utbytta i tvättstugan samtidigt som tryckstegringspumpen installeras, detta efter att fastighetsskötaren Oiva påpekade att tre armaturer är helt trasiga invändigt där plasten har vittrat sönder i lysrörsfästet.

Fasadtvätten har varit ett pågående projekt under hela verksamhetsåret. Det här projektet har från början inte känts så komplicerat, men ju mer vi läst och ju fler vi pratat med företag som gör fasadrenoveringar så inser vi att det här är mer komplicerat än vi trodde från början. Det är mycket viktigt att vi inte har för bråttom. När det gäller missfärgningen på fasaderna så behöver vi få svar på varför de uppstår innan vi börjar med några åtgärder. Därför måste vi även titta närmare på våra tak. Ta reda på om det rinner ner fukt från taken ner på våra fasader som orsakar missfärgningen. Få reda på om det är takets avrinning inte fungerar bra. Eftersom det här är mycket komplicerat och ingen av oss i styrelsen har den här sortens kompetens så har vi anlitat projektledarhuset för att ta fram experthjälp ang. detta.

Vi har gjort måleriunderhåll i en av våra hyreslägenheter. Och en ytterligare hyreslägenhet har vi helrenoverat så att vi kunde sälja lägenheten.

Vi har bytt ut alla trasiga brevlådor

4 stycken mindre gröna sandlådor köptes in och ställdes ut för att underlätta sandningen under vintern.

Under hösten hade lekplatsgruppen flera möten. Två företag kontaktades och 2 offerter granskades. Av förslag från Lekplatskonsulten och Lappset så tyckte lekplatsgruppen att Lekplatskonsulten hade den bästa lekutrustningen. 2 placeringsförslag togs fram till extrastämman. På stämman beslöt vi att välja en kombination av båda förslagen. Lekplatsen kommer på plats i maj 2011.

Dörren mellan tvättstugan och kvarterslokalen har satts igen, kvarterslokalen fick ett lyft med en nymålade vägg utan dörr, även toaletten målades och blev mycket fräschare.

Vi har bytt ut rörmokarfirman Sofia Rör som ISS använder sig av. Vi har inte varit helt nöjda med dem. I stället har vi anlitat VVS Bolaget i Söderort AB.

Under maj 2011 kommer VVS Bolaget i Söderort AB installera en tryckstegringspump i 67ans förrådslokal där det inkommande vattnet kommer in. En åtgärd för att förbättra det dåliga trycket som finns i kranarna.

En hel del arbete har lagts ner på att iordningställa ett markskötselrum, det ligger i gamla "rondell" soprummet i 63 an. Golv, väggar och tak har målats, arbetsbänkar och verktygstavla har köpts in och monterats upp.

Flera i styrelsen har satt upp några nya fågelholkar i vår skogsdunge. Fler holkar har köpts in och kommer att sättas upp framöver.

Nya infotavlor till infarterna har satts upp och det är nu mycket tydligare att vi är en privat bostadsrättsförening och inte en del av Familjebostäder. Även skyltar om att hålla hunden kopplad sattes upp då flera boende och förbipasserande hade sina hundar okopplade.

Nya anslagstavlor till entréerna har införskaffats, de har större yta, de kommer att delas in med en del för VIKTIG Information samt en för allmän info.
Nya askkoppar har satts upp på husfasaden, där den gamla satt, dessa blir enklare att tömma.

Under våren 2011 skaffade vi trådlöst bredband till kvarterslokalen för att koppla ihop in-passage systemet till en enda enhet och som lagts hos APTUS webbhotell i Göteborg. De gamla Svenska Bostäder loggorna på in-passageläsarna har bytts ut mot grå neutrala, det är tyvärr alldeles för kostsamt att sätta dit vår egen logga.

Höghusbygget har fått stormiga protester av många boende i Farsta Strand, särskilt av de som bor på Ullerudsbacken. Protester har skrivits av styrelsen till de olika instanserna. Vi har haft flera möten i vår kvarterslokal med bl. a Naturvärnet, intresserade politiker, hyresgästföreningen samt andra som velat engagera sig i frågan. Nu finns ett nytt förslag på lägre hus med 20 lägenheter. Även det förslaget har väckt massiva protester. Ärendet kommer att avgöras i stadsfullmäktige inom kort.

Bastun har fått stå tillbaka för andra mer brådskande saker. Vi håller just nu på att ta in offerter. Förhoppningsvis har vi en fin bastu att värma oss i när vintern och kylan kommit tillbaka.

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.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-157 705
årets förlust	-478 492
	-636 197
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	38 911
i ny räkning överföres	-675 108
	-636 197

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	2 437 282	1 332 039
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-380 913	-110 964
Driftskostnader	3	-1 448 541	-661 136
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-180 049	-94 302
Personalkostnader	5	-129 896	-152 095
Avskrivningar	6	-165 769	-133 244
Resultat före finansiella poster		132 114	180 298
 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 819	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-625 425	-338 060
Resultat efter finansiella poster		-478 492	-157 684
 Resultat före skatt		-478 492	-157 684
 Statlig skatt		0	-21
 Årets resultat		-478 492	-157 705



Balansräkning

Not

2010-12-31

2009-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	31 824 432	30 947 142
Mark		14 604 665	14 604 665
Markanläggningar	10	752 400	794 200
Maskiner och inventarier	11	119 748	14 689
		47 301 245	46 360 696

Summa anläggningstillgångar

47 301 245

46 360 696

Omsättningstillgångar

Hyres- och avgiftsfordringar		50	22 530
Kundfordringar		4 100	0
Övriga fordringar	12	870	845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	19 353	18 041
		24 373	41 416

Kassa och bank

Kassa och bank		985 798	1 978 473
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		340 643	577 808
		1 326 441	2 556 281

Summa omsättningstillgångar

1 350 815

2 597 697

SUMMA TILLGÅNGAR

48 652 060

48 958 393

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		27 072 000	27 072 000
Upplåtelseavgifter		2 901	2 901
		27 074 901	27 074 901
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-157 705	0
Årets resultat		-478 492	-157 705
		-636 196	-157 705
Summa eget kapital		26 438 705	26 917 196
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	21 361 593	21 393 940
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		26 852	6 060
Leverantörsskulder		92 415	121 709
Skatteskulder		168 238	21
Övriga skulder	16	2 023	30 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	562 234	488 824
Summa kortfristiga skulder		851 762	647 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 652 060	48 958 393
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		23 900 000	23 900 000
		23 900 000	23 900 000
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. Progressiv avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	Progressiv 60 år
Fastighetsnät	5%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

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 ianspråkstagande av medlen.

Behörigt organ är föreningsstämman enligt föreningens stadgar.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

N 21.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	1 026 025	632 715
Hysesintäkter lokaler	36 960	20 037
Hysesintäkter p-platser	54 868	28 338
Hysesintäkter övriga objekt	18 196	8 804
Fastighetsskatt	1 200	600
Årsavgifter bostäder	1 293 878	619 320
Årsavgifter lokaler	900	0
Kabel-TV / Internet	1 980	990
Hysesbortfall ./.	-37 834	-1 225
Debiterade avgifter	5 028	2 514
Ersättningar och intäkter	35 011	18 876
Fakturerade kostnader	1 070	1 070
	2 437 282	1 332 039

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	145 508	66 588
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	235 405	44 375
	380 913	110 963

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	126 970	91 438
Bevakning	1 563	16 544
Yttre skötsel/snöröjning	144 951	44 426
Fastighetsel	85 990	41 143
Uppvärmning	610 537	261 501
Vatten	83 405	49 079
Sophämtning	100 838	49 865
Container/grovsopor	4 030	0
Fastighetsförsäkring	33 566	14 985
Självrisk/reparation försäkringsskador	-282	0
Kabel-TV och internet	27 472	6 477
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	168 217	38 964
Övriga driftkostnader	61 285	46 714
	1 448 542	661 136

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	56 585	50 418
Hyses- och kundförluster	9 466	0
Revisionsarvode	16 250	15 000
Förvaltningsarvode	67 213	28 884
Övriga externa tjänster/konsultarvode, juridiska kostn,advokatarvode	30 535	0
	180 049	94 302

Not 5 Personalkostnader

	2010	2009
Löner	6 110	7 704
Styrelse- och mötesarvoden samt arvode valberedning	86 000	108 000
Sociala avgifter	27 848	36 391
Övriga personalkostnader	9 938	0
	129 896	152 095

Not 6 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	97 815	87 772
Anläggningar	41 800	41 800
Inventarier	26 154	3 672
	165 769	133 244

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	14 819	79
	14 819	79

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	629 857	336 552
Avgår räntebidrag	-6 167	0
Bankkostnader	1 735	1 508
	625 425	338 060

Räntebidraget avvecklas fr o m år 2007 för att helt upphöra år 2011/2012.

Not 9 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	32 010 019	31 034 914
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 010 019	31 034 914
Ingående avskrivningar enligt plan	-87 772	0
Årets avskrivningar enligt plan	-97 815	-87 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-185 587	-87 772
Utgående redovisat värde	31 824 432	30 947 142
Taxeringsvärden byggnader	25 512 000	22 100 000
Taxeringsvärden mark	13 399 000	10 395 000
	38 911 000	32 495 000

Not 10 Markanläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffning fastighetsnät	836 000	836 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	836 000	836 000
Ingående avskrivningar	-41 800	0
Årets avskrivningar	-41 800	-41 800
Utgående ackumulerade avskrivningar	-83 600	-41 800
Utgående redovisat värde	752 400	794 200

Not 11 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 361	18 361
Inköp	131 213	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 574	18 361
Ingående avskrivningar	-3 672	0
Årets avskrivningar	-26 154	-3 672
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 826	-3 672
Utgående redovisat värde	119 748	14 689

Inköp stor tvättmaskin samt torktumlare samt installation till en kostnad av 131 213 kr

WZS

Not 12 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Momsfordran	856	845
Avräkning skattekonto	14	0
	870	845

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	13 273	14 983
Upplupna räntebidrag	1 542	0
Förutbetald kabel-tv	3 104	3 058
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	1 434	0
	19 353	18 041

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	27 072 000	2 901	0	0	-157 705
Disposition av föregående års resultat:			0	-157 705	157 705
Årets resultat					-478 492
Belopp vid årets utgång	27 072 000	2 901	0	-157 705	-478 492

Not 15 Fastighetslån

	2010-12-31	2009-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB 2,72% 2011-04-13	5 900 000	5 900 000
SBAB 3,99% 2013-04-10	9 000 000	9 000 000
SBAB 2,29% rörlig ränta	6 488 445	6 500 000
Kortfristig del	-26 852	-6 060
	21 361 593	21 393 940

Not 16 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Personalskatt	1 240	24 661
Redovisningskonto moms	783	5 981
	2 023	30 642

Handwritten signature

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	49 256	33 500
Upplupna sociala avgifter	15 796	36 391
Upplupna räntekostnader	55 680	49 690
Förskottsbetalda hyror/avgifter	140 368	160 590
Upplupna uppvärmningskostnader	83 537	71 838
Upplupna elavgifter	12 970	11 851
Upplupna renhållningsavgifter	44 473	39 963
Upplupna reparationer och underhåll	140 578	67 456
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 577	2 545
Beräknat arvode för revision	15 000	15 000
	562 235	488 824

Stockholm 2011-05-11

Annika Tunborg

Annika Tunborg

Patrik Lannerström

Bernd Schröder

Bernd Schröder

Lena Berniér Esser

Lena Berniér Esser

Helena Berniér

Helena Berniér

Henrik Berniér

Min revisionsberättelse har lämnats. *2011-05-11.*

Peter Neveling

Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Skogsgläntans Bostadsrättsförening
Org. nr 769619-4138

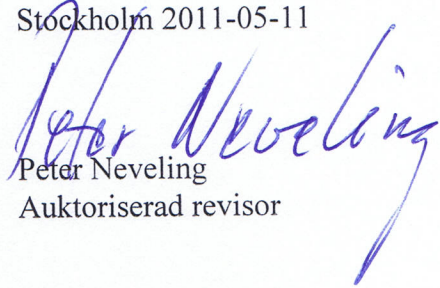
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Skogsgläntans Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2010-01-01 -- 2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av 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.

Stockholm 2011-05-11



Peter Neveling

Auktoriserad revisor