

## ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Majroskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2009-01-01 till 2009-12-31 vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter, bl a:

- Iordningställande av ytterligare en fraktion för komposterbart avfall i sophuset.
- Uppförande av cykelförråd vid hus tre samt i samråd med en kunnig boende sett till att det målades av flera boende i samband med fixardagen i maj.
- P.g.a uttalat missnöje med tidigare städentreprenör gjort nytt avtal om städning i allmänna utrymmen med Fastighetsägarna.
- Vår tidigare TV-leverantör, Fast-TV konstaterades ha en mycket tvivelaktig ekonomisk situation varför vi av Ownit rekommenderades att byta till Canal Digital. Detta byte skedde under sommaren.
- Den obligatoriska energideklarationen genomfördes under året.
- Garantibesiktningen genomfördes under hösten, 2 år efter färdigställandet av våra hus. Protokoll för varje lägenhet delades därefter ut till respektive boende.
- Ett välkomstbrev formulerades och sattes in på hemsidan för alla nytillkomna medlemmar i föreningen.
- Två fixardagar arrangerades under året med god uppslutning av de boende.
- Månadsavgifterna samt hyran för parkeringsplatserna höjdes med 5% inför 2010.
- Under den senare delen av året har styrelsen framför allt sökt fördjupa sig i föreningens ekonomi. De swaplån som från början tecknats av Besqab för föreningens räkning, har i samband med den finansiella krisen blivit synnerligen kostsamma för oss. Vi har bl a tillsammans med ett par ekonomikunniga medlemmar och personal från Besqab förhandlat med Handelsbanken om en balansering av situationen, vilket tillsammans med Besqab nu har uppnåtts.

#### Fastigheten

Föreningen nyttjar och förvaltar sedan den 1 mars 2007 fastigheten Träspånet 4 i Enskede med tre bostadshus, Stockholms kommun. Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Föreningen har 45 medlemslägenheter och samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Total byggrätt bostäder uppgår till c:a 3.451 m<sup>2</sup> varav c:a 3.003 m<sup>2</sup> utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Byggeförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning. GAR-BO AB garanterar i särskild garantiförbindelse säkerhet för återbetalning av insatser enligt bostadsrättslagen. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret.

### Föreningsfrågor

Föreningsstämma hölls den 4 maj 2009.

Styrelsen har sedan den 4 maj 2009 avhållit nio protokollförda sammanträden.

Styrelsen hade följande sammansättning t o m den 4 maj 2009:

Barbro Olsson	ordförande
Per Lundfors	ledamot
Erik Leü	ledamot
Linda Johansson	ledamot
Anna Hellman	suppleant
Hans Svedberg	suppleant

Styrelsen har haft följande sammansättning fr o m den 4 maj 2009:

Barbro Olsson	ordförande
Linda Johansson	ledamot
Anna Hellman	ledamot
Erik Leü	ledamot
Helena Dabrosin	suppleant

Under året har ledamoten Erik Leü och suppleanten Helen Dabrosin avgått varför styrelsen sedan sommaren endast bestått av tre medlemmar vilket gett en märkbar belastning för styrelsen.

### Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

### Valberedning

Valberedning har fr o m den 4 maj 2009 varit Cathrine Henneberg , och George Broman (sammanställande).

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Styrelsen har i februari 2009 tecknat nytt städavtal med Fastighetsägarna.

### Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, för disposition tillgängliga medel utgörande:

balanserade vinst	-170 886
stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond enligt plan	-30 837
och årets resultat	-278 159
<b>summa</b>	<b>-479 882</b>

balanseras i ny räkning.

Beträffande föreningens finansiella ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, med noter.

**RESULTATRÄKNING**

**1 JANUARI - 31 DECEMBER**

**2009**

**2008**

**RÖRELSENS INTÄKTER**

NOT 1

Intäkter

2 443 670

2 305 042

2 443 670

2 305 042

**RÖRELSENS KOSTNADER**

NOT 2

Driftskostnader

-1 482 264

-1 374 817

Personalkostnader

-45 001

-29 267

Avskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar

-115 600

-81 750

-1 642 865

-1 485 834

**RÖRELSERESULTAT**

**800 805**

**819 208**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

143 040

537 039

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 222 004

-1 497 937

-1 078 964

-960 898

**RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER  
OCH SKATT**

**-278 159**

**-141 690**

**SKATTER**

Inkomstskatt

0

-2 146

0

-2 146

**ÅRETS RESULTAT**

**-278 159**

**-143 836**

✓

<b>BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	NOT 4	
Byggnader och mark	91 168 683	91 218 250
	<u>91 168 683</u>	<u>91 218 250</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>91 168 683</b>	<b>91 218 250</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Kundfordringar	0	0
Övriga fordringar	NOT 6 10 169	2 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6 165 910	280 413
	<u>176 079</u>	<u>282 832,00</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	295 088	983 517
	<u>295 088</u>	<u>983 517</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>471 167</b>	<b>1 266 349</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>91 639 850</b>	<b>92 484 599</b>

1

**BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER**

**2009**

**2008**

**EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

**EGET KAPITAL**

NOT 5

**Bundet eget kapital**

Insatser	62 050 000	62 050 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll	57 887	27 050
	<u>62 107 887</u>	<u>62 077 050</u>

**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust	-201 723	-27 050
Årets resultat	-278 159	-143 836
	<u>-479 882</u>	<u>-170 886</u>

**SUMMA EGET KAPITAL**

**61 628 005**

**61 906 164**

**LÅNGFRISTIGA SKULDER**

NOT 7

Skulder till kreditinstitut	29 286 500	29 259 250
	<u>29 286 500</u>	<u>29 259 250</u>

**KORTFRISTIGA SKULDER**

Skulder till kreditinstitut	0	109 000
Leverantörsskulder	127 153	773 172
Övriga kortfristiga skulder	12 150	5 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	586 042	431 343
	<u>725 345</u>	<u>1 319 185</u>

**SUMMA EGET KAPITAL,  
AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER**

**91 639 850**

**92 484 599**

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	32 458 700	32 458 700
Ansvarsförbindelser	inga	inga

*J*

**NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer.

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder har redovisats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

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

Avskrivning av byggnader sker progressivt. Detta innebär att avskrivningarna i procent ökar under nyttjandeperioden. Byggnaderna skrivs av över en beräknad nyttjandeperiod på 100 år

Avskrivning av markanläggning sker enligt en 10-årig avskrivningsplan.

Avskrivningen, nedan uttryckt i procent, avser jämförelse med fastighetens och markanläggningens anskaffningsvärde.

	2009	2008
Byggnad	0,12%	0,09%
Markanläggning	10,00%	0,00%

<b>NOT 1</b>	2009	2008
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	2 344 764	2 233 010
Hyror p-platser	88 888	71 993
Övrigt	10 018	39
<b>TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER</b>	<b>2 443 670</b>	<b>2 305 042</b>

<b>NOT 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetsskötsel och städning</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	67 355	42 528
Trappstädning entreprenad	77 724	78 191
Trädgård	93 353	79 290
Serviceavtal	9 543	7 009
Hiss	5 442	2 786
Förbrukningsinventarier	815	20 158
Förbrukningsmaterial	5 228	25 729
	<b>259 460</b>	<b>255 691</b>
<b>Reparationer</b>		
Byggnad	9 000	0
Övrigt	3 804	0
	<b>12 804</b>	<b>0</b>

<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>		
Fastighetsel	74 183	41 551
Värme	398 353	381 890
Vatten och avlopp	72 783	44 081
Sophämtning	27 027	23 368
Grovsopor	1 344	3 481
Källsortering	18 133	15 476
Snöröjning	56 319	53 143
Övrigt	2 750	5 463
	<b>650 892</b>	<b>568 453</b>

*Forts. Not 2*

	2009	2008
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	18 646	20 603
Tomträttsavgäld	309 960	309 960
Kabel-TV	122 277	118 376
	<u>450 883</u>	<u>448 939</u>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Revisionsarvode (extern revisor)	15 500	15 000
Förvaltningsarvode	54 376	80 000
Administration	11 263	2 982
Avgift till organisationer	4 486	2 061
Övriga kostnader	22 600	1 691
	<u>108 225</u>	<u>101 734</u>
<b>SUMMA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>1 482 264</b>	<b>1 374 817</b>
<b>PERSONALKOSTNADER</b>		
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Övriga personalkostnader</b>		
Styrelsen	36 815	23 100
Sociala kostnader	8 186	6 167
	<u>45 001</u>	<u>29 267</u>
<b>SUMMA PERSONALKOSTNADER</b>	<b>45 001</b>	<b>29 267</b>
<b>AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnad	109 000	81 750
Markanläggning	6 600	0
	<u>115 600</u>	<u>81 750</u>
<b>NOT 3</b>		
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>		
<b>Ränteintäkter</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	208	7 666
Räntesäkring	0	267 514
Räntebidrag	142 832	261 859
	<u>143 040</u>	<u>537 039</u>
<b>Räntekostnader</b>		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	394 716	1 497 937
Räntesäkring	824 870	0
Övriga räntekostnader	2 418	0
	<u>1 222 004</u>	<u>1 497 937</u>

*l*

<b>NOT 4</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>		
Vid årets början	91 300 000	0
Nyanskaffningar	0	91 300 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>91 300 000</u>	<u>91 300 000</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan</b>		
Vid årets början	-81 750	0
Årets avskrivning enligt plan	-109 000	-81 750
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-190 750</u>	<u>-81 750</u>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggning</b>		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	66 033	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>66 033</u>	<u>0</u>
<b>Ackumulerade avskrivningar markanläggning enligt plan</b>		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-6 600	0
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-6 600</u>	<u>0</u>
<b>Mark</b>		
Träspånet 4, Stockholms kommun (tomträtt)	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>91 168 683</b>	<b>91 218 250</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark och produktion	8 400 000	8 400 000
	<u>45 400 000</u>	<u>45 400 000</u>
<b>Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	45 400 000	45 400 000

#### NOT 5

#### EGET KAPITAL

#### Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	62 050 000	27 050	- 27 050	- 143 836	61 906 164
Vinstdisposition			- 143 836	143 836	0
Reservering till yttre fond		30 837	- 30 837		0
Årets förändring	-			- 278 159	-278 159
	<u>62 050 000</u>	<u>57 887</u>	<u>- 201 723</u>	<u>- 278 159</u>	<u>61 628 005</u>

**SUMMA EGET KAPITAL**

**61 628 005**

2

**NOT 6**

**ÖVRIGA FORDRINGAR**

	2009	2008
Kostnadsregler, entreprenad	2 419	2 419
Fast TV	7 750	0
Skattekontot	0	0
	<u>10 169</u>	<u>2 419</u>

**ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

	2009	2008
Skatteskulder	1946	
Övriga kortfristiga skulder	10 204	5 670
	<u>12 150</u>	<u>5 670</u>

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

**UPPLUPNA INTÄKTER**

	2009	2008
Kabel TV/bredband	32 738	24 300
Tomträttsavgäld	77 490	77 490
Räntesäkring	0	101 971
Räntebidrag	30 947	43 326
Fastighetsel	0	16 886
Förvaltningsarvode	13 594	0
Övrigt	11 141	16 440
	<u>165 910</u>	<u>280 413</u>

**UPPLUPNA KOSTNADER**

**FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2009	2008
Räntekostnader	53 022	163 157
Räntesäkring	259 578	0
Avgifter och hyror	188 571	166 899
Sociala avgifter	8 186	6 167
Fastighets-el	8 274	0
Fjärrvärme	49 456	0
Övrigt	18 955	95 120
	<u>586 042</u>	<u>431 343</u>

**NOT 7**

**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Långgivare	Räntesats	Belopp 2009	Belopp 2008	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	5,00%	0	29 368 250	Stibor 90 dagar
Stadshypotek 287890	3,37%	10 738 066	0	2012-12-01
Stadshypotek 287891	0,68%	10 819 566	0	2010-11-22
Stadshypotek 287892	0,78%	7 728 868	0	2011-11-22
		<u>29 286 500</u>	<u>29 368 250</u>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		436 000	545 000	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		28 850 500	28 823 250	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>29 286 500</b>	<b>29 368 250</b>	
Avgår kortfristig del av låneskuld		0	-109 000	
		<u>29 286 500</u>	<u>29 259 250</u>	

**Finansiella instrument**

Föreningen har tecknat ramavtal med Handelsbanken Capital Markets om följande räntederivat:

	Löptid	fr o m	t o m	Belopp	Ränta	Marginalränta
Ränteswap 1283133	2008-01-02	2010-01-01	10 819 566	4,10%	0,18%	
Ränteswap 1283134	2008-01-02	2011-01-03	10 819 566	4,10%	0,18%	
Ränteswap 1303125	2009-01-02	2012-01-02	7 728 868	3,95%	0,28%	
		<b>Summa</b>	<u>29 368 000</u>			

En ränteswap är ett fristående finansiellt instrument som skall beskattas i det fall den per år genererar ett ränteöverskott. Enligt nya regler skall varje swap avräknas per kalenderår. Årets resultat har gett upphov till ett skattemässigt underskott.

Nettoränta på upplånat kapital inkl. räntebidrag och finansiella instrument under år 2009 är 3,68%

Bidragsunderlaget för beräkning av räntebidrag är fastställt till 29 450 000 kr. Bidragsandelen är 10 % gånger den bundna subventionsränta under 2009. Regeringen har beslutat att fasa ut räntebidragen fram till 2011. Fr.o.m. 2012 upphör bidragen i sin helhet.  
Subventionseffekt under 2009: 11,71%

Stockholm 2010-05-04

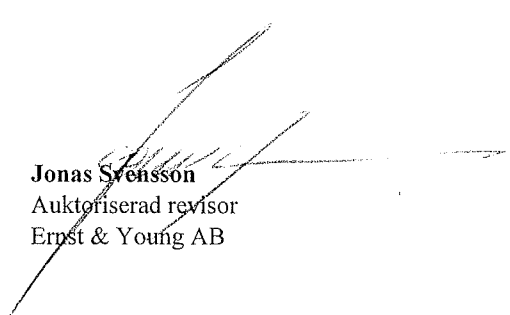
  
Barbro Olsson

  
Linda Johansson

  
Anna Hellman

  
Erik Leii

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2010-05-12

  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor  
Ernst & Young AB

## Revisionsberättelse

---

### Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Majroskogen

Org.nr 769614-1675

---

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Majroskogen för år 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. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

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

Uppsala den 12/15 2010

Ernst & Young

  
Jonas Svensson  
Auktoriserad revisor