

Bostadsrättsföreningen Majroskogen

Org nr 769614-1675

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen Majroskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2010-01-01 till 2010-12-31 vilket är föreningens femte 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:

- Garantireparationerna är ännu inte färdiggjorda. Bl.a. uppdagades under vintern takläckage. Vidare återstår lagning av vissa fasader.
- En undersökning av medlemmarnas intresse av balkonginglasning har gjorts. Kontakt med entreprenör har tagits, ansökan om bygglov genomförts.
- Gällande elavtal har en översyn över priser lett till beslut om fastprisavtal med Fortum på 3 år.
- Ny lägenhetsnumrering enligt Lantmäteriets bestämmelser har genomförts. Byte av portkoder fr.o.m 1 november.
- I samråd med Brf Lövlunden har begärt parkeringsförbud i backen under vinterperioden beviljats av Trafikkontoret. Parkeringsförbudet vid vändplanen gäller året runt.
- Under året har två uppskattade "fixardagar" för alla boende genomförts.
- Inför såväl halvårsskiftet samt årsskiftet 2010-2011 fattades beslut om höjning av månadsavgifterna med 5% per gång. Styrelsen har fortlöpnade bevakat föreningens ekonomi. Föreningen har behov av att bygga upp en buffert.
- Under året har tre "brev till boende" distribuerats.
- Ett stort diskussionsmöte under hela året har varit olösta frågor i föreningens förhållande till grannen Brf Lövlunden. Bl.a. gäller det Brf. Majroskogens önskan att Brf.Lövlunden skall betala sin del av den gemensamma gatubelysningen och vinterunderhållet. Besqab har deltagit i de pågående förhandlingarna som fortfarande vid årets slut inte har kunnat lösas i samförstånd. Arbetet fortgår.

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 m² varav c:a 3.003 m² 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 24 maj 2010.

Styrelsen har under 2010 avhållit elva protokollförda sammanträden.

Styrelsen hade följande sammansättning t o m den 18 juni 2010:

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

Styrelsen har haft följande sammansättning fr o m den 18 juni 2010:

Linda Johansson	ordförande
Barbro Olsson	ledamot
Michelle Sjöstrand	ledamot
Scott Clarke	ledamot
Amar Sacirovic	ledamot
Cathrine Henneberg	suppleant
Anna Primér	suppleant

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	-479 882
stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond enligt plan	-35 154
och årets resultat	3 229
summa	-511 807

balanseras i ny räkning.

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



RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2010

2009

RÖRELSENS INTÄKTER

NOT 1

Intäkter

2 620 754

2 443 670

2 620 754

2 443 670

RÖRELSENS KOSTNADER

NOT 2

Driftskostnader

-1 389 869

-1 482 264

Personalkostnader

-40 582

-45 001

Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

-115 600

-115 600

-1 546 051

-1 642 865

RÖRELSERESULTAT

1 074 703

800 805

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

99 984

143 040

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 173 602

-1 222 004

-1 073 618

-1 078 964

**RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER
OCH SKATT**

1 085

-278 159

SKATTER

Inkomstskatt

2 144

0

2 144

0

ÅRETS RESULTAT

3 229

-278 159

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2010	2009
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR NOT 4		
Byggnader och mark	91 053 083	91 168 683
	<u>91 053 083</u>	<u>91 168 683</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	91 053 083	91 168 683
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	NOT 6 43 044	10 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6 142 523	165 910
	<u>185 567</u>	<u>176 079,00</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	246 550	295 088
	<u>246 550</u>	<u>295 088</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	432 117	471 167
SUMMA TILLGÅNGAR	91 485 200	91 639 850

4

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER **2010** **2009**

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	NOT 5		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 050 000	62 050 000
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll		93 041	57 887
		<u>62 143 041</u>	<u>62 107 887</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-515 036	-201 723
Årets resultat		3 229	-278 159
		<u>-511 807</u>	<u>-479 882</u>
SUMMA EGET KAPITAL		61 631 234	61 628 005

		2010	2009
LÅNGFRISTIGA SKULDER	NOT 7		
Skulder till kreditinstitut		29 286 500	29 286 500
		<u>29 286 500</u>	<u>29 286 500</u>

KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		24 932	127 153
Övriga kortfristiga skulder	NOT 6	40 582	12 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	501 952	586 042
		<u>567 466</u>	<u>725 345</u>

AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		91 485 200	91 639 850
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		32 458 700	32 458 700

Ansvarsförbindelser		inga	inga
---------------------	--	------	------

A

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.

	2010	2009
Byggnad	0,12%	0,12%
Markanläggning	10,00%	10,00%

NOT 1	2010	2009
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 523 474	2 344 764
Hyror p-platser	95 756	88 888
Övrigt	1 524	10 018
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	2 620 754	2 443 670

NOT 2	2010	2009
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	47 270	67 355
Trappstädning entreprenad	47 704	77 724
Trädgård	8 034	93 353
Serviceavtal	9 847	9 543
Hiss	18 556	5 442
Förbrukningsinventarier	0	815
Förbrukningsmaterial	128	5 228
	131 539	259 460
Reparationer		
Hiss	22 500	0
Byggnad	0	9 000
Övrigt	0	3 804
	22 500	12 804

Forts. Not 2

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
Fastighetsel	81 587	74 183
Värme	418 101	398 353
Vatten och avlopp	60 525	72 783
Sophämtning	28 044	27 027
Grovsopor	0	1 344
Källsortering	20 168	18 133
Snöröjning	74 260	56 319
Övrigt	900	2 750
	683 585	650 892

Övriga driftskostnader

Försäkring	16 453	18 646
Tomträttsavgäld	309 960	309 960
Kabel-TV*	33 752	122 277
Internet Bredband	98 625	0
	458 790	450 883

*För 2009 ingår även kostnaden för bredband

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode (extern revisor)	22 500	15 500
Trivselkostnader	1 066	0
Förvaltningsarvode	58 125	54 376
Administration	6 793	11 263
Avgift till organisationer	4 971	4 486
Övriga kostnader	0	22 600
	93 455	108 225

SUMMA DRIFTSKOSTNADER **1 389 869** **1 482 264**

PERSONALKOSTNADER

Övriga personalkostnader		
Styrelsen	31 997	36 815
Sociala kostnader	8 585	8 186
	40 582	45 001

SUMMA PERSONALKOSTNADER **40 582** **45 001**

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnad	109 000	109 000
Markanläggning	6 600	6 600
	115 600	115 600

NOT 3	2010	2009
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0	208
Räntebidrag	99 984	142 832
	<u>99 984</u>	<u>143 040</u>
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	552 575	394 716
Räntesäkring	620 688	824 870
Övriga räntekostnader	339	2 418
	<u>1 173 602</u>	<u>1 222 004</u>

NOT 4		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad		
Vid årets början	91 300 000	91 300 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>91 300 000</u>	<u>91 300 000</u>

Ackumulerade avskrivningar byggnad enligt plan		
Vid årets början	-190 750	-81 750
Årets avskrivning enligt plan	-109 000	-109 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-299 750</u>	<u>-190 750</u>

Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggning		
Vid årets början	66 033	0
Nyanskaffningar	0	66 033
Utgående anskaffningsvärde	<u>66 033</u>	<u>66 033</u>

Ackumulerade avskrivningar markanläggning enligt plan		
Vid årets början	-6 600	0
Årets avskrivning enligt plan	-6 600	-6 600
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-13 200</u>	<u>-6 600</u>

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT 91 053 083 91 168 683

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	37 000 000
Taxeringsvärde mark och produktion	10 800 000	8 400 000
	<u>45 800 000</u>	<u>45 400 000</u>

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

Bostäder	45 800 000	45 400 000
----------	------------	------------

✱

NOT 5

EGET KAPITAL

Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	62 050 000	57 887	- 201 723	- 278 159	61 628 005
Vinstdisposition			- 278 159	278 159	0
Reservering till yttre fond		35 154	- 35 154		0
Årets förändring	-			3 229	3 229
	62 050 000	93 041	- 515 036	3 229	61 631 234

SUMMA EGET KAPITAL

61 631 234

NOT 6

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2010	2009		2010	2009
Kostnadsregler. entrep	43 002	2 419	Skatteskulder	0	1946
Fast TV	0	7 750	Övriga kortfristiga skulder	40 582	10 204
Skattekontot	42	0		40 582	12 150
	43 044	10 169			

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

**FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER**

	2010	2009		2010	2009
Kabel TV/bredband	32 738	32 738	Räntekostnader	76 006	53 022
Tomträttsavgäld	77 490	77 490	Räntesäkring	125 072	259 578
Räntesäkring	0	0	Avgifter och hyror	197 283	188 571
Räntebidrag	21 663	30 947	Sociala avgifter	0	8 186
Fastighetsel	0	0	Fastighets-el	7 618	8 274
Förvaltningsarvode	0	13 594	Fjärrvärme	57 381	49 456
Övrigt	10 632	11 141	Övrigt	38 592	18 955
	142 523	165 910		501 952	586 042

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långgivare		Räntesats	Belopp 2010	Belopp 2009	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	287890	3,37%	10 738 066	10 738 066	2012-12-01
Stadshypotek	395872	2,25%	10 819 566	10 819 566	2011-11-22
Stadshypotek	287892	0,66%	7 728 868	7 728 868	2011-11-22
			<u>29 286 500</u>	<u>29 286 500</u>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år			0	436 000	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år			29 286 500	28 850 500	
Summa skulder till kreditinstitut			29 286 500	29 286 500	
Avgår kortfristig del av låneskuld			0	0	
			<u>29 286 500</u>	<u>29 286 500</u>	

Finnansiella instrument

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

	Löptid	fr o m	t o m	Belopp	Ränta	Marginalränta
Ränteswap 1283134	2008-01-02	2011-01-03		10 819 566	4,10%	1,28%
Ränteswap 1303125	2009-01-02	2012-01-02		7 728 868	3,95%	1,28%
		Summa		18 548 434		

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 2010 är 3,67%

Bidragsunderlaget för beräkning av räntebidrag är fastställt till 29 450 000 kr. Bidragsandelen är 7 % gånger den bundna subventionsränta under 2010. Regeringen har beslutat att fasa ut räntebidragen fram till 2011. Fr.o.m. 2012 upphör bidragen i sin helhet.

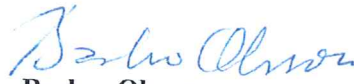
Subventionseffekt under 2010: 8,52%

f

Stockholm 2011-05-09



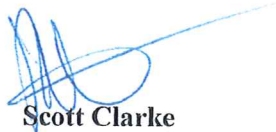
Linda Johansson



Barbro Olsson



Michelle Sjöstrand

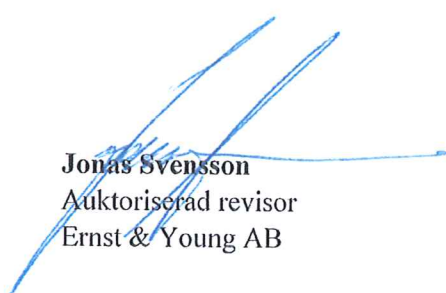


Scott Clarke



Amar Sacirovic

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2011-05-09



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 bostadsrättsföreningen Majroskogen för år 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. 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 9/5 2011

Ernst & Young AB


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor