

Bostadsrättsföreningen Majroskogen

Org nr 769614-1675

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2011

Bostadsrättsföreningen Majroskogen

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Majroskogen, Stockholms kommun, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Namnunderskrifter	16

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 27 mars 2006. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 14 september 2011.

Fastigheten

Uppförandet av tre bostadshus innehållande totalt 45 lägenheter i storlekarna 2-4 rok påbörjades i maj 2006. Föreningen förvärvade fastigheten (med fastighetsbeteckning Stockholm Träspånet 4) i Enskede den 1 mars 2007.

Den totala boarean enligt ekonomisk plan uppgår till 3 003 kvm.

Byggfelsförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Brandkontoret.

Vid årsskiftet var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Samtliga parkeringsplatser var uthyrda. Samtliga lägenheter har tillgång till lägenhetsförråd på vind.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Årlig avgäld till Stockholms kommun erläggs med 309 960 kr. Nästa omförhandling av tomträtsavgälden sker 1 juli 2016.

Fastigheten är delägare i Träspånets gemensamhetsanläggning.

I föreningens tomträtt finns upplåtet servitut avseende parkeringsytor och belysning till förmån för Brf Lövlunden.

Enligt föreningens stadgar skall styrelsen upprätta en underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus. Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan för fastigheten. Tills vidare sker en avsättning till fastighetsunderhåll enligt föreningens ekonomiska plan.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2011.

Föreningen hade vid årets slut 72 medlemmar.

Styrelsens kontakt med medlemmarna har upprätthållits med hjälp av ett medlemsblad, som kommit ut 2 gånger under 2011.

Under verksamhetsåret har sex överlåtelse ägt rum. Vid lägenhetsöverlåtelse utgår en överlåtelseavgift om 2,5 % av prisbasbelopp vilken debiteras köparen. Vid pantsättning utgår en pantsättningsavgift om 1 % av prisbasbelopp vilken debiteras pantsättaren.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Föreningen har 34 parkeringsplatser. Kö administreras av Anna Hellman.

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

- Fixardagar 8 maj respektive 9 oktober med god uppslutning av de boende.
- Under vintern har föreningen i försiktiga steg dragit ner värmen.
- Under året har förhandlingarna med Brf Lövlunden slutligen lett fram till avtal. Brf Lövlunden skall betala till Majroskogen driften för 5 st belysningsstolpar samt vinterunderhållet för halva den övre parkeringsytan.
- Nya lägenhetsnummer har utfärdats och anslagits i entréerna enligt bestämmelser från Lantmäterimyndigheten.
- Föreningen har tecknat avtal med ny revisor PwC enligt beslut på ordinarie föreningsstämma.
- Inom ramen för garantireparationerna har husens norrfasader renoverats.
- Avtalen för entrémattor, wellpapp- och glasåtervinning har sagts upp.
- Nytt fibernät indraget.
- Kontrakt har skrivits med Tele 2 angående deras installation av 2 st mobilantennor på taket till Rubanksgränd 6. Detta ger föreningen en hyresintäkt på 30.000 kr/år.
- De lägenheter som har uteplatser istället för balkonger har ofta utvidgat dessa ytor på föreningens gemensamma mark. Styrelsen har nu mätt upp dessa ytor och avser att ta ut en årlig avgift för dessa. Utformningen blir i form av ett tillägg till respektive upplåtelseavtal.

Styrelse, revisorer och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Linda Johansson	Ledamot	Ordförande
Amar Sacirovic	Ledamot	Vice ordförande
Michelle Sjöstrand	Ledamot	Sekreterare
Barbro Olsson	Ledamot	
Scott Clarke	Ledamot	Avgick 16 augusti 2011
Cathrine Henneberg	Ledamot	Fr.o.m. 16 augusti 2011
Cathrine Henneberg	Suppleant	T.o.m. 16 augusti 2011
Anna Primér	Suppleant	

Under året har 11 protokollförda styrelsesammanträden ägt rum.

Föreningens firma tecknas av två av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring genom Brandkontoret.

Revisor (ordinarie)

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ingela Andersson (huvudansvarig revisor)

Valberedning

George Broman

Kristin Ebeling

Föreningens ekonomi

Ekonomisk förvaltning sköts av Canseko AB. Styrelsen har tills vidare beslutat om oförändrade avgifter. De senaste höjningarna av årsavgifter skedde med 5 % 1 juli 2010 och 5 % 1 januari 2011.

En god ekonomi i föreningen är till största delen beroende av hur marknadsräntorna förändras och i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla drifts- och underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Fastigheten färdigställdes 2007. Föreningen är därmed befriad från fastighetsavgift under åren 2008-2012. Under åren 2013-2017 kommer halv fastighetsavgift att erläggas. Fastighetsavgift för flerbostadshus 2011 uppgår till 1 302 kr per lägenhet vilket för föreningen hade inneburit en kostnad på 58 590 kr. Avgiften indexerar genom att knytas till inkomstbasbeloppet.

Föreningens fastighetslån enligt ekonomisk plan uppgick till 29 450 000 kr. Genomsnittlig skuldränta inkl. räntebidrag uppgick till 3,18 %. Enligt regeringsbeslut fasades räntebidragen ut under 2007-2011 och efter 2012 kommer inte längre några räntebidrag att betalas ut.

Föreningen har sedan förvärvet av fastigheten amorterat 163 500 kr. Fastighetslånen 31 december 2011 uppgick till 29 286 500 kr. Som framgår av not 7 har föreningen tecknat ramavtal om räntederivat (ränteswap) och genomsnittlig skuldränta inkl. räntebidrag och ränteswap uppgick till 3,32 %.

Samtliga fastighetslån är bundna med fast ränta. Nästa omförhandling av fastighetslån kommer ske i november/december 2012.

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Nyckeltal

	2011	2010
Årsavgifter bostäder kr	2 714 244	2 523 474
Årsavgifter bostäder kr/kvm	904	840
Hyror p-platser	98 795	95 756
Årets resultat kr	372 251	3 229
Kassaflöde kr	442 772	-73 486
Kassalikviditet kr	352 502	135 349
Kassalikviditet %	177	76
Fastighetslån/kvm	9 752	9 752
Genomsnittlig skuldränta %	3,32	4,01

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga och beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	372 251
Balanserat resultat	-551 883
Avsättning till yttre fond	-40 076
	<hr/>
	-219 708

Styrelsen föreslår följande disposition:

I ny räkning balanseras	-219 708
-------------------------	-----------------

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följade resultat- och balansräkning samt noter.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2011	2010
RÖRELSENS INTÄKTER		
Intäkter	NOT 1 2 820 060	2 620 754
	<u>2 820 060</u>	<u>2 620 754</u>
RÖRELSENS KOSTNADER		
Driftkostnader	NOT 2 -1 305 362	-1 389 869
Styrelsearvode	-53 825	-40 582
Avskrivningar av materiella Anläggningstillgångar	-115 600	-115 600
	<u>-1 474 787</u>	<u>-1 546 051</u>
RÖRELSERESULTAT	1 345 273	1 074 703
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	NOT 3 57 133	99 984
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 030 155	-1 173 602
	<u>-973 022</u>	<u>-1 073 618</u>
RESULTAT FÖRE SKATT	372 251	1 085
SKATTER		
Inkomstskatt	0	2 144
	<u>0</u>	<u>2 144</u>
ÅRETS RESULTAT	372 251	3 229

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2011	2010
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	NOT 4	
Byggnader och tomträtt	90 937 483	91 053 083
	<u>90 937 483</u>	<u>91 053 083</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	90 937 483	91 053 083
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Kortfristiga fordringar	NOT 6	6 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	NOT 6	142 523
	<u>144 950</u>	<u>142 523</u>
	151 621	185 567
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	689 325	246 550
	<u>689 325</u>	<u>246 550</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	840 946	432 117
SUMMA TILLGÅNGAR	91 778 429	91 485 200

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER **2011** **2010**

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL	NOT 5		
Bundet eget kapital			
Insatser		62 050 000	62 050 000
Föreningens underhållsfond för yttre underhåll		133 117	93 041
		<u>62 183 117</u>	<u>62 143 041</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-551 883	-515 036
Årets resultat		372 251	3 229
		<u>-179 632</u>	<u>-511 807</u>
SUMMA EGET KAPITAL		62 003 485	61 631 234

		2011	2010
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			
Leverantörsskulder		30 164	24 932
Övriga kortfristiga skulder		24 075	40 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6	434 205	501 952
		<u>488 444</u>	<u>567 466</u>
SKULDER		91 778 429	91 485 200

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

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

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Samtliga leasingavtal, oavsett om de är finansiella eller operationella, redovisas som hyresavtal (operationella leasingavtal). Leasingavgiften kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter/underskottsavdrag redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Anläggningstillgångar

Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiell anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnad tillsammans.

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 markanläggningar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning av byggnader och tomträtt sker progressivt. Detta innebär att avskrivningarna i procent ökar under nyttjandeperioden 100 år. Årets avskrivningar uppgår till 109 000 kronor. Planerad avskrivning för 2012-2017 uppgår till 109 000 kronor/år. Planerad avskrivning för 2018-2027 uppgår till 156 675 kr/år.

Avskrivning på markanläggning sker linjärt med 10 % per år under nyttjandeperioden 10 år.

Omsättningstillgångar

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

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll för 2011 har bokförts 2011 genom överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Gällande finansiella instrument/ränteswap se information i not 7.

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

	2011	2010
Byggnad	0,12%	0,12%
Markanläggning	10,00%	10,00%

NOT 1

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter	2 714 244	2 523 474
Hyror p-platser	98 795	95 756
Uthyrning mobilantenner	2 500	0
Övrigt	4 521	1 524

TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	2 820 060	2 620 754
----------------------------------	------------------	------------------

NOT 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetsskötsel och städning

Fastighetsskötsel entreprenad	46 455	47 270
Trappstädning entreprenad	48 576	47 704
Trädgård	7 969	8 034
Serviceavtal	11 048	9 847
Hiss	21 157	18 556
Förbrukningsmaterial	1 216	128
	136 421	131 539

Reparationer

Hiss	21 432	22 500
	21 432	22 500

Forts. Not 2

Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
Fastighetsel	70 567	81 587
Värme	385 705	418 101
Vatten och avlopp	60 129	60 525
Sophämtning	28 465	28 044
Källsortering	13 987	20 168
Snöröjning	18 588	74 260
Övrigt	8 594	900
	586 035	683 585

Övriga driftskostnader

Försäkring	17 294	16 453
Tomträttsavgäld	309 960	309 960
Kabel-TV	35 084	33 752
Internet Bredband	98 665	98 625
	461 003	458 790

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode (extern revisor)	32 500	22 500
Trivselkostnader	1 620	1 066
Förvaltningsarvode	57 376	58 125
Administration	4 004	6 793
Avgift till organisationer	4 971	4 971
Övriga kostnader	0	0
	100 471	93 455

SUMMA DRIFTSKOSTNADER **1 305 362** **1 389 869**

STYRELSEARVODE

Styrelsen	42 500	31 997
Sociala kostnader	11 325	8 585
	53 825	40 582

SUMMA PERSONALKOSTNADER **53 825** **40 582**

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

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

NOT 3

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER	2011	2010
Ränteintäkter		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	0
Räntebidrag	57 132	99 984
	<u>57 133</u>	<u>99 984</u>
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	898 848	552 575
Räntesäkring	130 406	620 688
Övriga räntekostnader	901	339
	<u>1 030 155</u>	<u>1 173 602</u>

NOT 4

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

BYGGNADER OCH TOMTRÄTT

Ackumulerade anskaffningsvärden

byggnad och tomträtt

Vid årets början	91 300 000	91 300 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>91 300 000</u>	<u>91 300 000</u>

Ackumulerade avskrivningar

byggnad och tomträtt enligt plan

Vid årets början	-299 750	-190 750
Årets avskrivning enligt plan	-109 000	-109 000
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-408 750</u>	<u>-299 750</u>

Ackumulerade anskaffningsvärden markanläggning

Vid årets början	66 033	66 033
Utgående anskaffningsvärde	<u>66 033</u>	<u>66 033</u>

Ackumulerade avskrivningar markanläggning enligt plan

Vid årets början	-13 200	-6 600
Årets avskrivning enligt plan	-6 600	-6 600
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-19 800</u>	<u>-13 200</u>

PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT **90 937 483** **91 053 083**

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
	<u>45 800 000</u>	<u>45 800 000</u>

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande

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

NOT 5

EGET KAPITAL

Insatser, underhållsfond, resultat

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Ingående balans	62 050 000	93 041	- 515 036	3 229	61 631 234
Resultatdisposition			3 229	- 3 229	0
Reservering till yttre fond		40 076	- 40 076		0
Årets resultat				372 251	372 251
	62 050 000	133 117	- 551 883	372 251	62 003 485

SUMMA EGET KAPITAL

62 003 485

NOT 6

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2011	2010
Kostnadsregler. Entr.	0	43 002
Kundfordringar	5 387	0
Övriga fordringar	1 047	0
Skattekontot	237	42
	6 671	43 044

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

UPPLUPNA INTÄKTER

	2011	2010
Kabel TV/bredband	32 890	32 738
Tomträttsavgäld	77 490	77 490
Räntebidrag	12 379	21 663
Förvaltningsarvode	14 900	0
Övrigt	7 291	10 632
	144 950	142 523

UPPLUPNA KOSTNADER

FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2011	2010
Räntekostnader	87 651	76 006
Räntesäkring	28 074	125 072
Avgifter och hyror	208 977	197 283
Fastighetsel	5 957	7 618
Fjärrvärme	44 904	57 381
Svenska UMTS-Nät AB hyra	28 272	0
Övrigt	30 370	38 592
	434 205	501 952

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Långivare		Ränta 2011-12-31	Belopp 2011	Belopp 2010	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek	287890	3,37%	10 738 066	10 738 066	2012-12-01
Stadshypotek	496626	3,40%	10 819 566	10 819 566	2013-12-01
Stadshypotek	496623	3,52%	7 728 868	7 728 868	2014-12-01
			<u>29 286 500</u>	<u>29 286 500</u>	
Låneskuld med förfalldag inom 5 år			0	0	
Låneskuld med förfalldag efter 5 år			29 286 500	29 286 500	
Summa skulder till kreditinstitut			29 286 500	29 286 500	
Avgår kortfristig del av låneskuld			<u>0</u>	<u>0</u>	
			29 286 500	29 286 500	

Finansiella instrument

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

	Löptid	fr o m	t o m	Belopp	Ränta	Marginalränta
Ränteswap 1303125		2009-01-02	2012-01-02	<u>7 728 868</u>	3,95%	1,28%
			Summa	7 728 868		

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 2011: 3,32%

Bidragsunderlaget för beräkning av räntebidrag är fastställt till 29 450 000 kr. Bidragsandelen är 4 % gånger den bundna subventionsränta under 2011. Regeringen har beslutat att fasa ut räntebidragen fram till 2011. Fr.o.m. 2012 upphör bidragen i sin helhet.

Stockholm 2012 -05 - 06



Linda Johansson



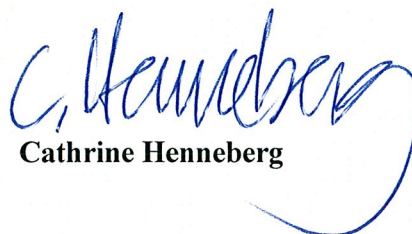
Barbro Olsson



Michelle Sjöstrand



Amar Sacirovic



Cathrine Henneberg

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 2012 -05 -

Ingela Andersson

Godkänd revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB