

ÅRSREDOVISNING för Bostadsrättsföreningen Majroskogen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för perioden 2008-01-01 till 2008-12-31 vilket är föreningens tredje 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 under året arbetat med flera föreningsangelägenheter, bl a:

- Fattat beslut om miljöpolicy
- Löpande besiktigat föreningens fastighet och sammanställt lista inför garantibesiktningen hösten 2009
- Införskaffat utemöbler och annan utrustning till gården
- Anordnat gemensam fixardag den 5 oktober med god uppslutning
- Upprättat hemsidan www.majroskogen.se
- Ansökt om bygglov till cykelförråd, vilket byggts våren 2009.
- Tecknat ny ränteswap fr o m 2009-01-02.
- Tecknat nytt avtal med ekonomisk förvaltare fr o m 2009-01-01.

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 vilka färdigställdes under 2007. Samtliga lägenheter är sålda med upplåtelseavtal.

Total byggrätt bostäder uppgår till c:a 3.451 m² varav c:a 3.003 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Entreprenadavtal har tecknats med Besqab Projektutveckling AB. Garantitiden enligt entreprenadavtalet är 2 år och löper fram till hösten 2009.

Bygghälsöförsäkring 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.

f

Föreningsfrågor

Föreningsstämma hölls den 26 maj 2008.

Styrelsen har sedan den 26 maj 2008 avhållit sex protokollförda sammanträden.

Styrelsen hade följande sammansättning t o m den 26 maj 2008:

Kurt Stener	ordförande
Hans Svedberg	ledamot
Johan Areström	ledamot

Suppleant var Åsa Lehto.

Styrelsen har haft följande sammansättning fr o m den 26 maj 2008:

Barbro Olsson	ordförande
Erik Leü	ledamot
Linda Johansson	ledamot
Per Lundfors	ledamot

Suppleanter har varit Anna Hellman och Hans Svedberg.

Revisor

Jonas Svensson Ernst & Young AB Uppsala

Valberedning

Valberedning har fr o m den 26 maj 2008 varit Annika Lundfors (sammanställande), George Broman och Sabina Lundgren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Besqab Förvaltning AB. Fr o m den 1 januari 2009 har avtal avseende den ekonomiska förvaltningen tecknats med Canseko AB.

Styrelsen har i februari 2009 tecknat nytt städavtal med Fastighetsägarna.

Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, för disposition tillgängliga medel utgörande:

balanserade vinst	0
stadgeenlig avsättning till yttre reparationsfond enligt plan	-27 050
och årets resultat	-143 836
summa	<hr style="width: 100px; margin-left: auto; margin-right: 0;"/> -170 886

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

✍

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2008

2007

RÖRELSENS INTÄKTER

NOT 1

Intäkter

2 305 042

0

2 305 042

0

RÖRELSENS KOSTNADER

NOT 2

Driftskostnader

-1 374 817

0

Personalkostnader

-29 267

0

Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar

-81 750

0

-1 485 834

0

RÖRELSERESULTAT

819 208

0

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

NOT 3

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

537 039

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 497 937

0

-960 898

0

**RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER
OCH SKATT**

-141 690

0

SKATTER

Inkomstskatt

-2 146

-2 146

0

ÅRETS RESULTAT

-143 836

0

f

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER

2008

2007

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

NOT 4

Byggnader och mark

91 218 250

91 300 000

91 218 250

91 300 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

91 218 250

91 300 000

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Kundfordringar

0

6 951

Övriga fordringar

NOT 6

2 419

456 337

Förutbetalda kostnader

NOT 6

280 413

24 300

och upplupna intäkter

282 832

487 588

KASSA OCH BANK

Kassa och bank

983 517

817 115

983 517

817 115

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 266 349

1 304 703

SUMMA TILLGÅNGAR

92 484 599

92 604 703

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

NOT 5

Bundet eget kapital

Insatser

62 050 000

62 050 000

Föreningens reparationsfond

för yttre underhåll

27 050

0

62 077 050

62 050 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-27 050

0

Årets resultat

-143 836

0

-170 886

0

SUMMA EGET KAPITAL

61 906 164

62 050 000

	2008	2007
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	NOT 7 <u>29 259 250</u>	<u>29 450 000</u>
	29 259 250	29 450 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	109 000	0
Leverantörsskulder	773 172	0
Övriga kortfristiga skulder	NOT 6 5 670	504 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6 <u>431 343</u>	<u>600 265</u>
	1 319 185	1 104 703
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	92 484 599	92 604 703
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	32 458 700	32 458 700
Ansvarsförbindelser	inga	inga

✓

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. Avskrivningen, nedan uttryckt i procent, avser jämförelse med fastighetens anskaffningsvärde exkl. mark.

	2008	2007
Byggnad	0,09%	0,00%

NOT 1	2008	2007
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter	2 233 010	0
Hyror p-platser	71 993	0
Öresutjämning	<u>39</u>	<u>0</u>
TOTALT RÖRELSENS INTÄKTER	2 305 042	0

NOT 2	2008	2007
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetsskötsel och städning		
Fastighetsskötsel entreprenad	42 528	0
Trappstädning entreprenad	78 191	0
Trädgård	79 290	0
Serviceavtal	7 009	0
Hiss	2 786	0
Förbrukningsinventarier	20 158	0
Förbrukningsmaterial	<u>25 729</u>	<u>0</u>
	255 691	0

Taxebundna kostnader och uppvärmning		
Fastighetsel	41 551	0
Värme	381 890	0
Vatten och avlopp	44 081	0
Sophämtning	23 368	0
Grovsopor	3 481	0
Källsortering	15 476	0
Snöröjning	53 143	0
Övrigt	<u>5 463</u>	<u>0</u>
	568 453	0

Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 603	0
Tomträttsavgäld	309 960	0
Kabel-TV	<u>118 376</u>	<u>0</u>
	448 939	0

A

Forts. Not 2

	2008	2007
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode (extern revisor)	15 000	0
Förvaltningsarvode	80 000	0
Administration	2 982	0
Avgift till organisationer	2 061	0
Övriga kostnader	1 691	0
	<u>101 734</u>	<u>0</u>
SUMMA DRIFTSKOSTNADER	1 374 817	0
PERSONALKOSTNADER		
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Övriga personalkostnader		
Styrelsen	23 100	0
Sociala kostnader	6 167	0
	<u>29 267</u>	<u>0</u>
SUMMA PERSONALKOSTNADER	29 267	0
AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnad	81 750	0
	<u>81 750</u>	<u>0</u>
NOT 3		
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Ränteintäkter		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 666	0
Räntesäkring	267 514	0
Räntebidrag	261 859	0
	<u>537 039</u>	<u>0</u>
Räntekostnader		
Räntekostnader för finansiering av fastigheten	1 497 937	0
Övriga räntekostnader	0	0
	<u>1 497 937</u>	<u>0</u>

NOT 4	2008	2007
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	91 300 000	0
Nyanskaffningar	0	91 300 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>91 300 000</u>	<u>91 300 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	0	0
Årets avskrivning enligt plan	-81 750	0
Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan	<u>-81 750</u>	<u>0</u>
Mark		
Träspånet 4, Stockholms kommun (tomträtt)	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
PLANENLIGT RESTVÄRDE VID ÅRETS SLUT	91 218 250	91 300 000

Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnad	37 000 000	5 800 000
Taxeringsvärde mark och produktion	8 400 000	8 400 000
	<u>45 400 000</u>	<u>14 200 000</u>

Fastighetens taxeringsvärden är uppdelat enligt följande		
Bostäder	45 400 000	14 200 000

NOT 5
EGET KAPITAL

Insatser, reparationsfond, resultat

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	62 050 000	-	-	-	62 050 000
Vinstdisposition					0
Reservering till yttre fond		27 050	- 27 050	-	0
Årets förändring	-			- 143 836	-143 836
	<u>62 050 000</u>	<u>27 050</u>	<u>- 27 050</u>	<u>- 143 836</u>	<u>61 906 164</u>
SUMMA EGET KAPITAL					61 906 164

NOT 6

ÖVRIGA FORDRINGAR

	2008	2007
Kostnadsregler. entreprenad	2 419	456 337
	<u>2 419</u>	<u>456 337</u>

ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2008	2007
Källskatt	5 670	0
Intäktsregler. entreprenad	0	504 438
	<u>5 670</u>	<u>504 438</u>

Forts. Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER
UPPLUPNA INTÄKTER

Kabel TV	24 300	24 300
Tomträttsavgäld	77 490	0
Räntesäkring	101 971	0
Räntebidrag	43 326	0
Fastighetsel	16 886	0
Övrigt	16 440	0
	<u>280 413</u>	<u>24 300</u>

UPPLUPNA KOSTNADER
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Räntekostnader	163 157	456 234
Avgifter och hyror	166 899	139 448
Sociala avgifter	6 167	0
Skatteskuld	2 146	0
Övrig interimsskulder	88 391	0
Övrigt	4 583	4 583
	<u>431 343</u>	<u>600 265</u>

NOT 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Lånegivare	Räntesats 2008	Belopp 2008	Belopp 2007	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken (kreditiv)	c:a 4,35%	0	29 450 000	rörligt
Stadshypotek	5,00%	<u>29 368 250</u>	<u>0</u>	Stibor 90 dagar
		29 368 250	29 450 000	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		545 000	29 450 000	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		28 823 250	0	
Summa skulder till kreditinstitut		29 368 250	29 450 000	
Avgår kortfristig del av låneskuld		<u>-109 000</u>	<u>0</u>	
		29 259 250	29 450 000	

Finnansiella instrument

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

Derivat	Löptid	fr	om	t o m	Belopp	Ränta	Upfront fee
Ränteswap	1283132	2008-01-02	2009-01-02		7 810 868	4,10%	19 600
Ränteswap	1283133	2008-01-02	2010-01-02		10 819 566	4,10%	50 700
Ränteswap	1283134	2008-01-02	2011-01-02		<u>10 819 566</u>	4,10%	<u>85 000</u>
			Summa		29 450 000		155 300

En ränteswap är ett fristående finansiellt instrument som skall beskattas då den per år genererar ett ränteöverskott. Föreningen tillämpar principen att avräkning av den skattemässiga effekten sker då respektive ränteswap löper ut. Föreningen har inte beaktat den skattemässiga effekten i årets resultat.

Styrelsen har i oktober 2008 tecknat ny ränteswap till 3,95% ränta med förfallodag 2012-01-02, som ersätter en ränteswap som förföll den 2009-01-02.


Nettoränta på upplånat kapital inkl. räntebidrag och finansiella instrument under år 2008 3,27%

Bidragsunderlaget för beräkning av räntebidrag är fastställt till 29 450 000 kr. Bidragsandelen är 14 % gånger den bundna subventionsränta under 2008. Regeringen har beslutat att fasa ut räntebidragen fram till 2011. Fr.o.m. 2012 upphör bidragen i sin helhet.

Subventionseffekt under 2008: 17,48%

d

Stockholm 2009-04-15

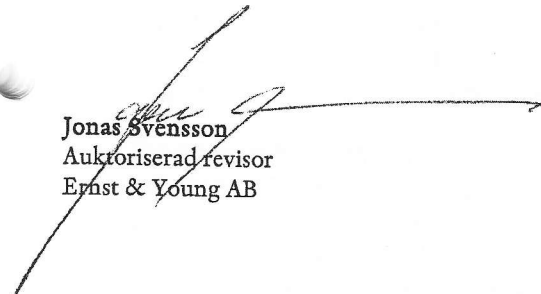

Barbro Olsson


Erik Leü


Linda Johansson


Per Lundfors

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2009-04-22


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Majroskogen

769614-1675

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Majroskogen för räkenskapsåret 2008-01-01 – 2008-12-31. 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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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.

Uppsala den 22/4 2009


Jonas Svensson
Auktoriserad revisor