

Brf Vindsslottet

769613-4720

Årsredovisning

För räkenskapsåret

2009

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vindsslottet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2008-03-05.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet Hyresgästen 3, bebyggdes 1969 av Skanska och är belägen i Sollentuna kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2007-12-14 för ombildning till bostadsrätt. Fastigheten innehas med äganderätt.

På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 85 lägenheter varav 15 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 63 bilplatser och 2 motorcykelplatser i garage och 23 uteplatser för bil.

Lägenhetsfördelning:

1 st 1 rum och kök
7 st 2 rum och kök
77 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 7 387 kvm Total lokalyta: 215 kvm Tomtareal: 6 196 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2009-06-25 bestått av:

Ordinarie	Patrik Nylander Lea Pertlik Hans Larsson Spendim Dalipi	Ordf. Kassör
Suppleanter	Marika Holmström Abdi-Nur Isse Sara Salabigi	Avgick juni 09

Revisorer

Ordinarie	Jörgen Götehed	BoRevision
Suppleant	Bernt Eriksson	BoRevision

Valberedning

Anders Persson Anneli Danielsson Christopher Cisneros	Sammankallande
---	----------------

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad, som årligen uppdateras av styrelsen. Sanden i sandlådorna är bytt. Besiktning av lekplatsen är genomförd. Spolning av avloppsstammar på bottenvåningen är utförd. Två skymmande träd har tagits bort enligt beslut.

Enligt överlåtelseavtalet för fastigheten så har Sollentunahem på deras bekostnad påbörjat eller genomfört följande:

- Separation av tidigare gemensamt tappvatten med Centrumhuset.
- Basketplan på baksidan borttagen.
- Flytta stängslet runt förskolan.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. 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 uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 16 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services.

Föreningen utökade den Tekniska förvaltningen från ISS fr.o.m. 1 april 2009 för att kunna leverera en bättre service till medlemmar, hyresgäster och myndigheter.

Deltidsanställda under året har varit Hans Larsson, Lea Pertlik och Lars Stenström.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadējursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Enligt stadga skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde till en yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1970.

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

Skattesatsen för bostadsdelen är 0,4 % och för lokaldelen 1 %.

Från inkomståret 2009 är den kommunala fastighetsavgiften 1.272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 317 730 kronor.

- En container borttagen. Besparing ca 38.000 kr per år.
- Bytt till energilampor i källargången. Minskar driftskostnaderna på el.
- Ny städleverantör är anlitad.

På ordinarie stämma 2009-06-25 beslutades bl.a. följande:

1. Att föra in nya portentréer i underhållsplanen.
2. Ett totalt förbud mot att montera parabolantennar på föreningens mark, fasad och balkonger.

På extra stämman 2009-11-24 beslutades bl.a. följande:

1. Att föra in följande investeringarna i underhållsplanen.
 - Nya fönster.
 - Ny belysning.
 - Fasadvätt.
 - Nya entréer (tagits med i underhållsplanen enligt tidigare beslut)
 - Diamantslipa golv.
 - Arkitekt/projektledning m.m.
 - Ny fjärrvärmecentral.
 - Måla trapphus, källare, hissar
 - Måla balkonger.
 - Renovera hissar
- Uppgår till ca 8.810.000 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Parabolerna ska monteras ned.

Planering och utförande av investeringar/renoveringar enligt tidigare beslut.

Spola samtliga avloppsstammar.

2 nya tvättmaskiner ska installeras, och tvättstugan ska kunna bokas över internet.

Årsavgifter

Avgiftshöjning och hyreshöjning på 2,5% fr.o.m. 2009-01-01.

Avgiftshöjning på 2% fr.o.m. 2010-01-01.

Avgiftshöjning på 6% fr.o.m. 2010-01-01 för genomförandet av investeringar/renoveringar enligt stämmobeslut.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2009 = 1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2009 = 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:

balanserat resultat	-1 096 711
årets resultat	- 564 068
	-1 660 779

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	165 378
i ny räkning överföres	-1 826 157
	-1 660 779

Efter dessa transaktioner uppgår yttre fonden till 379 224 kr.

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01	2008-01-01
		-2009-12-31	-2008-12-31
Föreningens intäkter	1	4 435 011	4 415 877
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-392 514	-396 628
Driftskostnader	3	-2 234 752	-2 281 529
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-158 834	-127 466
Personalkostnader	5	-142 352	-273 164
Avskrivningar	6	-158 224	-154 405
Resultat före finansiella poster		1 348 335	1 182 685
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 736	204 770
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 922 527	-2 261 472
Resultat efter finansiella poster		-560 456	-874 018
Statlig skatt		-3 612	-57 315
Årets resultat		-564 068	-931 333

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	65 779 959	65 936 569
Mark		24 500 000	24 500 000
Maskiner och inventarier	10	1 614	3 228
		90 281 573	90 439 797

Summa anläggningstillgångar

90 281 573

90 439 797

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		9 248	372
Kundfordringar		0	151 291
Övriga fordringar	11	1	12 440
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	93 207	64 184
		102 456	228 287

Kassa och bank

Kassa och bank		3 402	2 652
Avräkningskonto ISS Ekonomiförvaltning AB		4 672 448	4 650 624
		4 675 850	4 653 276

Summa omsättningstillgångar

4 778 306

4 881 563

Summa tillgångar

95 059 879

95 321 360

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Insatser	54 277 795	54 067 795
Upplåtelseavgifter	623 260	623 260
Yttre reparationsfond	213 846	48 468
Summa bundet eget kapital	55 114 901	54 739 523

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-1 096 711	0
Årets resultat	-564 068	-931 333
Summa fritt eget kapital	-1 660 779	-931 333
Summa eget kapital	53 454 122	53 808 190

Långfristiga skulder

Fastighetslån	14	40 794 016	40 800 000
Mottagna depositioner		2 650	2 650
Summa långfristiga skulder		40 796 666	40 802 650

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		78 176	52 934
Skatteskulder		76 007	81 605
Övriga skulder	15	9 738	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	645 170	575 981
Summa kortfristiga skulder		809 091	710 520

Summa eget kapital och skulder

95 059 879

95 321 360

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	54 361 000	54 361 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

Redovisningsprinciper

	2009-12-31	2008-12-31
1 Föreningens intäkter		
Hysesintäkter	1 185	420
Hysesintäkter bostäder	1 131 208	1 155 525
Hysesintäkter lokaler	67 496	59 475
Hysesintäkter garage	378 800	372 200
Hysesintäkter p-platser	75 600	75 250
Årsavgifter bostäder	2 752 581	2 638 519
Parkeringsavgifter	0	22 692
Övriga ersättningar/intäkter	10 978	28 861
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 163	62 935
	4 435 011	4 415 877

2 Underhållskostnader

Löpande reparationer	317 730	396 628
Reparationer och underhåll enl underh.pl	74 784	0
	392 514	396 628

3 Driftskostnader

Fast.skötsel/städning entreprenad	121 724	185 491
Energideklaration	11 275	0
Yttre renhållning och snöröjning	114 281	38 750
Fastighetsel	123 400	251 412
Uppvärmning	901 780	792 110
Vatten	280 088	192 529
Sophämtning	156 986	214 737
Driftskostnad egna lägenheter	0	44 369
Fastighetsförsäkringar	51 434	48 749
Självrisk/rep. försäkringsskador	1 363	-1 345
Kabel-TV	59 104	43 131
Arvode tekn förvaltn	272 945	185 805
Fastighetsskatt	113 380	107 260
Övriga driftskostnader	26 992	178 531
	2 234 752	2 281 529

4 Förvaltnings- och externa kostnader

Adm., kontor, övrigt	17 880	6 918
Försäljningskostnader egna lägenheter	0	17 806
Revisionsarvode	24 500	13 125
Konsultarvode	68 969	0
Övriga externa tjänster	47 485	89 617
	158 834	127 466

5 Personalkostnader

Styrelse- och mötesarvoden	59 999	195 238
Löner	47 000	15 000
Sociala avgifter	26 502	62 926
Övriga personalkostnader	8 851	0
	142 352	273 164

Styrelsearvode för 2008 avser även kostnad för 2007.

6 Avskrivningar

Byggnad	156 610	152 791
Anläggningar	1 614	1 614
	158 224	154 405

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 156 610 kronor, vilket motsvarar 100 årig progressiv plan. 

7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	13 736	204 696
Överskatteränta ej skattepliktig	0	74
	13 736	204 770

8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	1 922 527	2 261 472
----------------	-----------	-----------

9 Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	66 089 360	66 089 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	66 089 360	66 089 360

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-152 791	0
Årets avskrivningar enligt plan	-156 610	-152 791
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-309 401	-152 791

Utgående bokfört värde	65 779 959	65 936 569
-------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärden byggnader	40 276 000	40 276 000
Taxeringsvärden mark	14 850 000	14 850 000

55 126 000 55 126 000

10 Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	4 842	0
Nyanskaffning	0	4 842
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden (netto)	4 842	4 842

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar enligt plan	-1 614	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 614	-1 614
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 228	-1 614

Utgående bokfört värde	1 614	3 228
-------------------------------	--------------	--------------

11 Övriga fordringar

Skattekonto	1	12 440
-------------	---	--------

12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremie	53 990	51 434
Förutbetald kabel-tv	12 842	12 750
Övriga interimfordringar	26 375	0
	93 207	64 184

13 Förändring eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 067 795	623 260	48 468		-931 333
Ökning av insatskapital	210 000				
Disposition av föregående års resultat			165 378	-1 096 711	931 333
Årets resultat					-564 068
Belopp vid årets utgång	54 277 795	623 260	213 846	-1 096 711	-564 068

14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring

SBAB 5,13% 2012-09-28	13 600 000	13 600 000
SBAB 5,07% 2010-09-28	13 600 000	13 600 000
SBAB 1,14% Rörligt	13 600 000	13 600 000
Kortfristig del av lån	-5 984	0
	40 794 016	40 800 000

15 Övriga skulder

Periodisering hyra	3 454	0
Kortfristig del av fastighetslån	5 984	0
Källskatt	300	0
	9 738	0

16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	37 000	15 238
Upplupna sociala avgifter	6 590	4 570
Upplupna utgiftsräntor	128 520	173 173
Förutbetalda hyror och avgifter	223 151	74 903
Beräknat arvode för revision	17 000	10 000
Upplupna va-avgifter	28 832	33 573
Upplupen uppvärmning	121 121	105 997
Upplupna elavgifter	12 498	24 542
Upplupen renhållning	12 584	103 983
Upplupna reparationer/underhåll	28 123	24 572
Upplupna övriga kostnader	29 751	5 430
	645 170	575 981

Sollentuna 2010- 04-14



Patrik Nylander

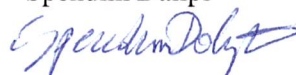


Lea Pertlik



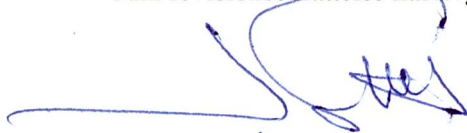
Hans Larsson

Spendim Dalipi



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 2010-04-17



Jörgen Götehed
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vindsslottet
Organisationsnummer 769613-4720

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vindsslottet för räkenskapsåret 2009. 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 de 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 april 2010



Jörgen Götehed
BoRevision