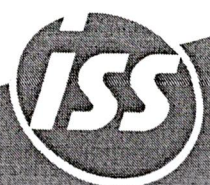


Årsredovisning
för
Brf Vindsslottet

769613-4720

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Vindsslottet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål 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 13 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 63 bilplatser och 2 motorcyckelplatser 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 2010-05-19 bestått av:

Ordinarie	Patrik Nylander Lea Pertlik Hans Larsson Spendim Dalipi	Ordf.
Suppleanter	Marika Holmström Christopher Cisneros Sara Salabigi Anders Persson	Avgick maj 2010
Revisorer		
Ordinarie	Jörgen Göthed	BoRevision
Suppleant	Bernt Eriksson	

Valberedning

Anneli Danielsson
Susanne Höft
Sammankallande 

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 10 st överlåtelser och tre upplåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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 säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden, och en extrastämma den.....

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

Teknisk förvaltning har utförts av ISS Facility Services AB.

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, skadedjursförsäkring 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.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1970.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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

Utförda renoveringar/investeringar 2010:

- * Helt ny undercentral för fjärrvärme
- * Nya termostatventiler på samtliga radiatorer
- * Nya stamventiler i källaren för radiatorerna
- * Fasadtvätt
- * Ny vägbom
- * 2 nya tvättmaskiner
- * Stamspolning avlopp

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Upphandlade renoveringar/investeringar 2011:

- * Tilläggsisolering på balkong
- * Nya 3-glas fönster/dörrar
- * Ommålning trapphus/källare

Planerade ej upphandlade renoveringar/investeringar 2011/2012:

- * Installation nya närvarostyrda armaturer trapphus
- * Nya entreér framflyttad till fasadliv
- * Elektroniskt nyckelsystem för entreér
- * Målning balkonger

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 6% fr.o.m. 2010-01-01, samt 2% för årlig indexering.

Avgift för 2011 är ej fastställd, men kommer att ses över när budgeten är klar (april/maj). För att kompensera underskottet så kommer förmodligen en avgiftshöjning att ske under 2011.

Hyran för hyresrätter höjdes för 2011 med 2,3% fr.o.m. 2011-01-01.

Styrelsen räknar med att göra en kostnadsbesparing med de energibesparande åtgärder så som nya fönster, termostatventiler på radiatorer, samt ny effektivare undercentral för fjärrvärmern.

Styrelsen kommer även se över förvaltningsavtal och entreprenörer som vi anlitar idag för att minska löpande kostnader.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=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:

ansamlad förlust	-1 826 156
årets förlust	-1 037 622
	-2 863 778
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	223 800
ianspråktagande av yttre reparationsfond	250 000
i ny räkning överföres	-3 337 578
	-2 863 778

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Föreningens intäkter	1	4 577 794	4 435 011
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-628 427	-392 514
Driftskostnader	3	-2 965 149	-2 234 752
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-98 886	-158 834
Personalkostnader	5	-214 354	-142 352
Avskrivningar	6	-176 733	-158 224
Resultat före finansiella poster		494 244	1 348 335
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 371	13 736
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 545 237	-1 922 527
Resultat efter finansiella poster		-1 037 622	-560 456
Resultat före skatt		-1 037 622	-560 456
Statlig skatt		0	-3 612
Årets resultat		-1 037 622	-564 068

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	9	65 619 433	65 779 959
Mark		24 500 000	24 500 000
Pågående om- och tillbyggnader		2 132 026	0
Maskiner och inventarier	10	98 872	1 614
		92 350 331	90 281 573

Summa anläggningstillgångar		92 350 331	90 281 573
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Hyses- och avgiftsfordringar		11 065	9 248
Kundfordringar		17 864	0
Övriga fordringar	11	43 849	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	98 512	93 207
		171 290	102 456

Kassa och bank

Kassa och bank		3 583	3 402
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		5 103 489	4 672 448
		5 107 072	4 675 850

Summa omsättningstillgångar		5 278 362	4 778 306
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		97 628 693	95 059 880
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		56 042 987	54 277 795
Upplåtelseavgifter		2 278 068	623 260
Yttre reparationsfond		379 224	213 846
		58 700 279	55 114 901
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 826 156	-1 096 711
Årets resultat		-1 037 622	-564 068
		-2 863 778	-1 660 778
Summa eget kapital		55 836 501	53 454 122
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	40 800 000	40 794 016
Mottagna depositioner		0	2 650
Summa långfristiga skulder		40 800 000	40 796 666
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		0	5 984
Leverantörsskulder		261 602	78 176
Skatteskulder		0	76 007
Övriga skulder	15	4 054	3 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	726 536	645 170
Summa kortfristiga skulder		992 192	809 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		97 628 693	95 059 880
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		54 361 000	54 361 000
		54 361 000	54 361 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

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 inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier	3-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not. 

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2010	2009
Hysesintäkter bostäder	913 131	1 131 208
Hysesintäkter lokaler	67 920	67 496
Hysesintäkter garage	388 050	378 800
Hysesintäkter p-platser	75 710	75 600
Hysesintäkter övriga objekt	44 020	1 185
Årsavgifter bostäder	3 065 954	2 752 581
Debiterade avgifter	600	0
Ersättningar och intäkter	8 571	10 978
Fakturerade kostnader	13 838	17 163
	4 577 794	4 435 011

Not 2 Underhållskostnader

	2010	2009
Löpande reparationer	366 033	317 730
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	262 394	74 784
	628 427	392 514

Not 3 Driftkostnader

	2010	2009
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	113 900	121 724
Energideklarationer	0	11 275
Yttre skötsel/snöröjning	205 552	99 625
Fastighetsel	140 010	123 400
Uppvärmning	1 011 047	901 780
Vatten	318 594	280 088
Sophämtning	163 723	156 986
Container/grovsopor	23 533	14 656
Fastighetsförsäkring	53 990	51 434
Självrisk/reparation försäkringsskador	405 369	1 363
Kabel-TV och internet	69 769	59 104
Arvode teknisk förvaltning	327 899	272 945
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	114 555	113 380
Övriga driftkostnader	17 208	26 992
	2 965 149	2 234 752

Försäkringskostnaderna ökade på grund av flera inbrott, samt sanering av en lägenhet i samband med dödsfall. Förvaltare övervakar försäkringsärenden för viss återbetalning till föreningen. 

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2010	2009
Administration, kontor och övrigt	6 096	17 880
Hyses- och kundförluster	12 747	0
Revisionsarvode	17 500	24 500
Konsultarvode	21 194	68 969
Övriga externa tjänster	41 349	47 485
	98 886	158 834

Not 5 Personalkostnader

	2010	2009
Löner	37 000	47 000
Styrelse- och mötesarvoden	120 000	59 999
Sociala avgifter	55 504	26 502
Övriga personalkostnader	1 850	8 851
	214 354	142 352

2010 Styrelsearvoden uttag april 2011 för 2010 och uttag april 2010 för 2009.
2009 Styrelsearvoden uttag april 2009 för 2008.

Not 6 Avskrivningar

	2010	2009
Byggnad	160 526	156 610
Maskiner	14 593	0
Inventarier	1 614	1 614
	176 733	158 224

Avskrivning på fastighetens bokförda värde har skett med 160 526 kronor, vilket motsvarar 100-årig progressiv plan.

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010	2009
Ränteintäkter	13 371	13 736
	13 371	13 736

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010	2009
Räntekostnader	1 545 237	1 922 527
	1 545 237	1 922 527

Not 9 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	66 089 360	66 089 360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 089 360	66 089 360
Ingående avskrivningar enligt plan	-309 401	-152 791
Årets avskrivningar enligt plan	-160 526	-156 610
Utgående ackumulerade avskrivningar	-469 927	-309 401
Utgående redovisat värde	65 619 433	65 779 959
Taxeringsvärden byggnader	49 326 000	40 276 000
Taxeringsvärden mark	25 275 000	14 850 000
	74 601 000	55 126 000

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

	2010-12-31	2009-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 842	4 842
Inköp	113 465	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	118 307	4 842
Ingående avskrivningar	-3 228	-1 614
Årets avskrivningar	-16 207	-1 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 435	-3 228
Utgående redovisat värde	98 872	1 614

Not 11 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Skattefordran	34 063	0
Skattekonto	9 786	1
	43 849	1

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	58 208	53 990
Förutbetald kabel-tv	12 750	12 842
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	27 554	26 375
	98 512	93 207

Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 277 795	623 260	213 846	-1 096 711	-564 068
Ökning av insatskapital	1 765 192	1 654 808			
Disposition av föregående års resultat:			165 378	-729 446	564 068
Årets resultat					-1 037 622
Belopp vid årets utgång	56 042 987	2 278 068	379 224	-1 826 157	-1 037 622

Not 14 Fastighetslån

Långivare - räntesats - ränteändring	2010-12-31	2009-12-31
SBAB 5,13% 2012-09-29	13 600 000	13 600 000
SBAB 2,96% 2013-08-14	13 600 000	13 600 000
SBAB 2,25% 2011-09-15	13 600 000	13 600 000
Avgår kortfristig del ./.	0	-5 984
	40 800 000	40 794 016

Not 15 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Skuld/Förskott t/f hyresgäster	3 454	3 454
Källskatter	600	300
	4 054	3 754

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna löner och arvoden	60 000	37 000
Upplupna sociala avgifter	36 204	6 590
Upplupna räntekostnader	117 187	128 520
Förskottsbetalda hyror/avgifter	232 232	223 151
Upplupna VA avgifter	27 863	28 832
Upplupna uppvärmningskostnader	145 110	121 121
Upplupna elavgifter	15 322	12 498
Upplupna renhållningsavgifter	38 197	12 584
Upplupna reparationer och underhåll	37 421	28 123
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	29 751
Beräknat arvode för revision	17 000	17 000
	726 536	645 170

Sollentuna 2011-04-28



Patrik Nylander



Lea Pertlik



Hans Larsson



Spendim Dalipi

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2011



Jörgen Göthed
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vindsslottet
Organisationsnummer 769613-4720

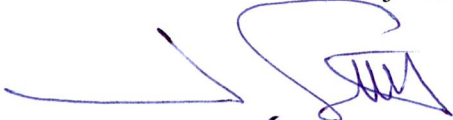
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vindsslottet för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 3 maj 2011



Jörgen Götehed
BoRevision