

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2004-12-20 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sköntorp 2	2002	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

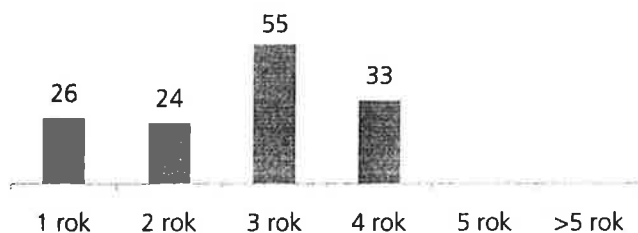
Fastigheterna bebyggdes 1962 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10052 kvadratmeter, varav 9632 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 420 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 122 lägenheter med bostadsrätt och 16 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:



I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
kom.central	8 kvm	5 år
kom.central	4 kvm	3 år
Lager/förvaring	18 kvm	3 år
Lager/förvaring	35 kvm	3 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetslokal
Övernattningslokal

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförd åtgärd	År
Byte undercentral	2008
Nya närvarostyrda armaturer	2006 - 2008
Byte elstigare, lgh centraler	2005 - 2006
Rörstambyte	2005 - 2006
Byte stamreglerventiler	2003
Byte termostatventiler	2003
Renovering och målning av fasad	1994
Nyinstallation hiss	1993

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-tv, internet leverantör	ComHem
El och Fjärrvärme	Fortum och Energibolaget
Teknisk förvaltning	City Förvaltning AB
Hisservice	Sth Hiss & Teknik AB
Fastighetsstädning	Da-Be Produktion och Städpoolen AB
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Återvinning	Hellstens
Snöröjning	Riksbyggen
Entrémattor	Berendsen Textilservice AB
Låsservice	Begelås AB
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Takarbeten	Årsta Plåt
Elarbeten	Ellight AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 122 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Denis Erovic	Ledamot
Eva Jarelöv	Ledamot
Urban Claesson	Ledamot
Ingaliil Nordqvist	Ledamot
Marita Schödin	Ledamot
Mark Sundberg	Ledamot
Pär Edestav	Ledamot

Britt Larsson	Suppleant
Hans Aggesjö	Suppleant
Karin Lind	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Britt Larsson, Denis Erovic, Eva Jarelöv, Hans Aggesjö, Karin Lind och Mark Sundberg

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har arbetsgrupper inom fastighet och ekonomi

Revisorer

Jan Nordlöv	Ordinarie Extern	KPMG
	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Peter Malm	Sammanställande
Ulla Thid	
Claes Söderblom	
Sigvald Troell	
Klara Török	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-06-02.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Nya mattor i hissarna

Efterbesiktning stambytet

Termografering

Elarbeten, rensning av gammal el i lokaler och elcentraler

Komplettering av asfaltering

Nödutgångsbelysning på våningsplanen

Nya låskistor i branddörrarna

Nyöppning av återvinningsrummet

Utredning av fönsterbyte/renovering

Rensning av gatubrunnar



Besiktning av samtliga hyreslägenheter

Injustering av ventilation

Radonmätning

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

OVK (obligatorisk ventilationskontroll)

Energideklaration

Ventilationsförbättringar i lokaler och tvättstugor

Nya brandvarnare i alla lägenheter

Renovering av fönster och fasader

Iordningsställa extra källarförråd

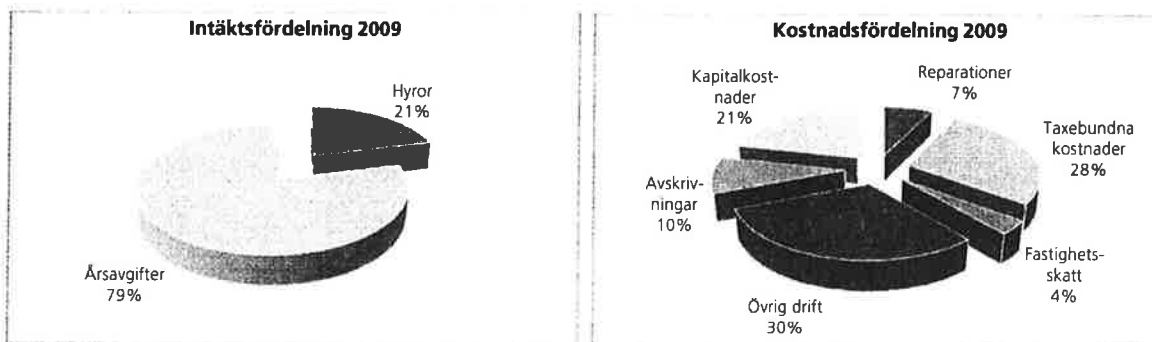
Övrig information

Övernattningslokalen iordningsställdes i december 2008 och fram tom december 2009 har det varit ca 90 st övernattningar.

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2009-07-01 med 10,00 %.

Fördelning intäkter och kostnader: Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9632 kvm bostäder och 420 kvm lokaler.



Intäkter per kvadratmeter

Hyror	3 107 kr
Årsavgifter	511 kr
Ränta och utdelning	1 kr
Räntebidrag	6 kr
Övriga intäkter	4 kr

Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	40 kr
Taxebundna kostnader	159 kr
Fastighetsskatt	20 kr
Övrig drift	172 kr
Avskrivningar	54 kr
Kapitalkostnader	122 kr

Räknat på bostadsyta 8710 kvm och totalyta 9130 kvm.

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	565	532	508	473
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 058	3 402	4 093	4 556
Elkostnad/kvm totalyta	22	24	25	42
Värmekostnad/kvm totalyta	114	116	106	107
Vattenkostnad/kvm totalyta	11	12	14	9

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

Dispositionsförslag

Förslag till hantering av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	616 947
ansamlad förlust före reservering/ianspråktagande yttre fond	-1 266 546
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-312 156
summa fritt eget kapital	-961 755

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-961 755**

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



RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2009	2008
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	6 222 689	5 982 673
Övriga rörelseintäkter		43 513	-8 273
		6 266 202	5 974 400
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-508 415	-448 757
Reparationer		-366 844	-447 768
Periodiskt underhåll		-39 266	-10 375
Taxebundna kostnader		-1 601 401	-1 665 794
Övriga driftskostnader		-773 930	-758 135
Fastighetsskatt		-196 056	-186 120
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-332 113	-294 284
Personalkostnader		-119 144	-127 271
Avskrivningar		-547 672	-551 705
		-4 484 842	-4 490 208
RÖRELSERESULTAT		1 781 360	1 484 192
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		11 339	143 683
Räntekostnader		-1 228 443	-1 600 275
Räntebidrag		55 641	67 436
		-1 161 463	-1 389 156
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		619 897	95 036
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-2 950	-39 060
		-2 950	-39 060
ÅRETS RESULTAT		616 947	55 976



BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	85 573 553	86 118 032
Pågående byggnation	Not 4	29 939 691	29 102 627
Maskiner och inventarier	Not 5	20 200	23 394
		<u>115 533 443</u>	<u>115 244 052</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Insats SBC		5 000	5 000
		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 538 443	115 249 052
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Avgifts- och hyresfordringar		120	37 212
Övriga fordringar		202 091	369 649
Förutbetalda kostnader	Not 6	225 128	151 253
Upplupna intäkter		9 099	0
		<u>436 438</u>	<u>558 114</u>
KASSA OCH BANK			
Kassa, PlusGiro och bank		2 085 911	4 659 216
SBC klientmedel i SHB		1 869 615	558 739
		<u>3 955 526</u>	<u>5 217 955</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 391 964	5 776 069
SUMMA TILLGÅNGAR		119 930 408	121 025 121

BALANSRÄKNING		2009-12-31	2008-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		70 319 796	70 181 236
Upplåtelseavgifter		20 828 327	19 537 282
Fond för yttre underhåll	Not 8	1 733 452	1 421 296
		92 881 575	91 139 814
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-1 578 702	-1 322 522
Årets resultat		616 947	55 976
		-961 755	-1 266 546
SUMMA EGET KAPITAL		91 919 820	89 873 268
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	26 631 244	29 631 244
		26 631 244	29 631 244
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		192 450	396 765
Skatteskulder		424 186	571 512
Övriga kortfristiga skulder		9 863	12 524
Upplupna kostnader	Not 10	270 687	286 551
Förutbetalda avgifter och hyror		482 158	253 257
		1 379 344	1 520 609
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		119 930 408	121 025 121
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	51 858 550	51 858 550
Ansvarsförbindelser		inga	inga



Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2009	2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5 %	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %	2,5 %
Standardförbättringar	2,5% - 7,0 %	2,5 %
Värmeanläggning	2,5 %- 4,0 %	2,5 %
Elanläggning	0,5 %	2,0 %
Garage/parkering	5,0 %	5,0 %
Port/säkerhetsdörr	7,0 %	7,0 %
Bredband	6,0 %	6,0 %
Inventarier	10,0 %	10,0 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 1	2009	2008
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	4 917 794	4 635 119
Hysesintäkter	1 304 895	1 347 554
	6 222 689	5 982 673

Not 2	2009	2008
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	74 758	75 221
Fastighetsskötsel enl beställn	44 956	64 390
Fastighetsskötsel gård entrepr	79 300	74 970
Snöröjning/sandning	113 645	53 700
Städning entreprenad	122 243	111 997
Städning enligt beställning	0	5 206
Mattvätt/Hyrmattor	12 468	11 504
Hissbesiktning	14 709	12 811
Myndighetstillsyn	14 550	5 250
Serviceavtal	11 750	0
Hiss	0	17 250
Förbrukningsmateriel	14 828	16 458
Störningsjour och larm	5 207	0
	508 415	448 757

	2009	2008
Reparationer		
Hyseslägenheter	28 362	14 088
Brf Lägenheter	375	8 188
Lokaler	25 698	12 342
Gemensamma utrymmen	37 286	225 102
Tvättstuga	12 280	15 888
Sophantering/återvinning	36 450	2 290
Källare	1 662	7 973
Entré/trapphus	16 684	10 645
Lås	21 774	8 891
VVS	17 506	8 215
Ventilation	6 800	0
Elinstallationer	20 696	0
Hiss	63 987	63 714
Huskropp utvändigt	5 400	0
Balkonger/altaner	0	530
Mark/gård/utemiljö	6 927	13 326
Gård	0	7 075
Trädgård	0	2 864
Garage/parkering	16 875	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 410
Vattenskada	48 083	37 229
	366 844	447 768
Periodiskt underhåll		
Balkonger/altaner	0	7 075
Mark/gård/utemiljö	39 266	0
Garage/parkering	0	3 300
	39 266	10 375
Taxebundna kostnader		
El	221 713	240 090
Värme	1 150 114	1 168 453
Vatten	111 633	120 756
Sophämtning/renhållning	77 886	70 543
Grovsopor	40 055	64 520
Klottersanering	0	1 431
	1 601 401	1 665 794
Övriga driftskostnader		
Försäkring	69 464	64 764
Tomträttsavgäld	539 883	539 683
Kabel-TV	164 583	152 779
Bredband	0	909
	773 930	758 135
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	196 056	186 120

	2009	2008
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	663	365
Tele och datakommunikation	183	1 500
Juridiska åtgärder	17 000	0
Hysesförluster	36 667	0
Övriga förluster	38 554	0
Revisionsarvode extern revisor	23 200	22 500
Föreningskostnader	15 687	3 450
Styrelsemöten	0	230
Styrelseomkostnader	4 797	2 201
Stämma	0	12 401
Förvaltningsarvode	161 236	0
Förvaltningsarvode	0	153 881
Arvode SBC övrigt	0	6 850
Juridik	0	7 313
Förvaltningsarvodena övriga	12 190	0
Administration	10 161	14 688
Korttidsinventarier	0	4 943
Konsultarvode	0	52 500
Föreningsavgifter	4 486	4 171
Medlemsavgift SBC ek för	7 290	7 290
	332 113	294 284

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	95 000	100 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	0	348
Sociala kostnader	24 144	26 923
	119 144	127 271

Avskrivningar

Byggnad	430 705	430 705
Förbättringar	113 774	117 032
Inventarier	3 193	3 968
	547 672	551 705

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

4 484 842 **4 490 208**

Not 3

2009-12-31

2008-12-31

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	89 377 677	87 523 911
Nyanskaffningar	0	1 853 766
Utgående anskaffningsvärde	89 377 677	89 377 677

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-3 259 645	-2 711 908
Årets avskrivningar enligt plan	-544 479	-547 737
Utgående avskrivning enligt plan	-3 804 124	-3 259 645

Planenligt restvärde vid årets slut

85 573 553 **86 118 032**

	2009	2008
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 850 000	60 850 000
Taxeringsvärde mark	43 202 000	43 202 000
	<u>104 052 000</u>	<u>104 052 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	102 000 000	102 000 000
Lokaler	2 052 000	2 052 000
	<u>104 052 000</u>	<u>104 052 000</u>

Not 4

PÅGÅENDE BYGGNATION

	2009-12-31	2008-12-31
Pågående om- och tillbyggnad	29 939 691	29 102 627
	<u>29 939 691</u>	<u>29 102 627</u>

Not 5

MASKINER OCH INVENTARIER

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	31 934	31 934
Utgående anskaffningsvärde	<u>31 934</u>	<u>31 934</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-8 540	-4 572
Årets avskrivningar enligt plan	-3 193	-3 968
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-11 733</u>	<u>-8 540</u>

Redovisat restvärde vid årets slut

	<u>20 201</u>	<u>23 394</u>
--	---------------	---------------

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2009-12-31	2008-12-31
Kabel-TV	44 021	16 211
Tomträtt	134 720	134 920
Carpark	0	122
Vatten	4 757	0
Förvaltningskostnader	41 630	0
	<u>225 128</u>	<u>151 253</u>



**Not 7
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	70 319 796	138 560	0	70 181 236
Upplåtelseavgifter	20 828 327	1 291 045	0	19 537 282
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 733 452	312 156	0	1 421 296
Summa bundet eget kapital	92 881 575	1 741 761	0	91 139 814
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-1 578 702	-312 156	55 976	-1 322 522
Årets resultat	616 947	616 947	-55 976	55 976
Summa ansamlad förlust	-961 755	304 791	0	-1 266 546
Summa eget kapital	91 919 820	2 046 552	0	89 873 268

**Not 8
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2009	2008
Vid årets början	1 421 296	1 109 140
Reservering enligt stadgar	312 156	312 156
Vid årets slut	1 733 452	1 421 296

**Not 9
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2009-12-31	Belopp 2009-12-31	Belopp 2008-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,790 %	4 881 244	4 881 244	2011-03-01
Stadshypotek AB	1,070 %	6 750 000	6 750 000	rörlig
Stadshypotek AB	3,250 %	0	1 000 000	2009-12-29
Stadshypotek AB	3,150 %	3 000 000	3 000 000	rörlig
Stadshypotek AB	4,950 %	6 000 000	6 000 000	2010-09-30
Stadshypotek AB	5,110 %	6 000 000	6 000 000	2012-09-30
Stadshypotek AB	3,750 %	0	2 000 000	2009-01-29
Summa skulder till kreditinstitut		26 631 244	29 631 244	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		26 631 244	29 631 244	

**Not 10
UPPLUPNA KOSTNADER**

	2009-12-31	2008-12-31
Värme	154 439	173 551
Sophämtning	720	17 000
Ränta	75 071	96 000
El	3 136	0
Snöröjning	37 321	0
	270 687	286 551

ÅRSTA den 20/4 2010


Urban Claesson
Ledamot



Pär Edestav
Ledamot


Denis Erovic
Ledamot

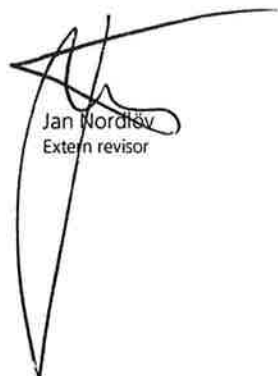

Eva Jarelöv
Ledamot


Ingalill Nordqvist
Ledamot


Marita Schödin
Ledamot


Mark Sundberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2010


Jan Nordström
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2

Org nr 769607-5626

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Sköntorp 2 för år 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 revisions sed 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 ersättningsskyldig 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.

Täby den 7/5-2010

Jan Nordlöf
Auktoriserad revisor

