

# Bostadsrättsföreningen Rosenhöjden

Org nr 769604-2261

## ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2010

# ÅRSREDOVISNING

## för

### Bostadsrättsföreningen Rosenhöjden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010.

#### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

##### Fastighet

Lotteriet 11, Stockholms kommun  
Lotterivägen 2 129 32 HÄGERSTEN

##### Styrelse

1/1 - 25/5 2010

Rune Lidholm	ordförande
Ronald Regnström	sekreterare
Gunnel Bolin	ledamot
Marie Franzén	ledamot
Kicki Gustafsson	ledamot
Elenor Engde	suppleant

25/5 - 31/12 2010

Rune Lidholm	ordförande
Ronald Regnström	sekreterare
Elenor Engde	ledamot
Marie Franzén	ledamot
Claes Björck	suppleant

##### Revisor

Revisor har varit Britt Conte, Skarpängs Revision AB.

Revisorsuppleant har varit Solveig Turunen, Revisionsfirman Solitär.

##### Valberedning

Valberedning har bestått av Margareta Regnström, sammankallande, och Gunnel Bolin och Kristina Gårdsäter.

##### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2010 med 25 personer representerande 18 bostadsrätter närvarande.

I mitten av juni var det 10 år sedan inflyttningen i fastigheten. 10-årsjubiléet uppmärksammades i samband med städdagen i maj med föredrag och utställning av Hägerstens Hembygdsförening samt gemensam buffé efteråt. Många medlemmar hade bidragit med olika smakfulla rätter och det blev en trevlig och uppskattad gemenskap i partytältet som skyddade mot regnet.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsfrågor samt avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Styrelsen upprättade under hösten en ansvarsfördelning för styrelsens ledamöter.

Av föreningens 35 medlemslägenheter har 5 överlåtits under året. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen upplåter 21 p-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning: 5 st 2 rok, 14 st 3 rok och 16 st 4 rok.

Total byggrätt enligt taxeringsbeskedet 3.000 kvm, varav 2.491 kvm utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Vårstädning av fastigheten både in- och utvändigt genomfördes den 8 maj med högt deltagande från medlemmarna. Den avslutades med 10-årsfestligheter.

Social samvaro med glögg och pepparkakor arrangerades för åttonde året den 7 december.

Informationsträffar med nya medlemmar har genomförts.

Fortlöpande information till medlemmarna om gällande trivselregler har lämnats under året, bl.a. kring reglerna för sophuset och tvättstugan.

Styrelsen påbörjade under året arbetet med en underhållsplan.

Föreningen medverkar i satsningen "klimatneutral fjärrvärme" via Fortum.

### **Förvaltning**

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Den tekniska förvaltningen samt trappstädning och trädgårdsskötsel har skötts av Rentec Fastighetsservice AB.

### **Fastigheten**

En enig stämma beslutade att ett nytt bredband, s k fiber-LAN, för internet, e-post och telefoni skulle installeras i fastigheten. Bredbandsbolaget/Svagströmsbolaget genomförde installationen under hösten och i början av december var nätet klart att tas i drift. Samtliga medlemmar påfördes fr o m 2011 en kostnad på 165 kr per månad, i vilket ingår tillgång till internet, e-post och telefoni.

Under hösten erbjöd styrelsen reparation av balkongdörren för de medlemmar som önskade det. Kostnaden fick varje medlem själv stå för. Ungefär 20 medlemmar utnyttjad möjligheten.

Efter överenskommelse med vår byggherre, Besqab, installerades läckindikator i alla badrum för att minska riskerna för ytterligare vattenskador. Installationen gjordes på Besqabs bekostnad. Ingen ny vattenskada inträffade under året. Föreningens försäkringsbolag, Brandkontoret, informerades om vidtagna åtgärder eftersom försäkringen höjdes med 15 % samtidigt som självrisken höjdes från ett halvt till ett basbelopp.

Under försommaren lät styrelsen genomföra en fuktkontroll av fasaden på vår fastighet. Resultatet visade att det finns behov av reparation. Styrelsen kom under hösten överens med Besqab om att dela på kostnaderna för denna reparation, som kommer att genomföras under våren 2011.



## Ekonomi

Föreningen hade vid årskiftet ett lån med rörlig ränta och två med fast ränta till augusti 2011 respektive maj 2012.

Styrelsen placerade föregående år 500 000 kr i en aktieobligation med förfallodag 3 oktober 2011.

Styrelsearvodet 800 kr per sammanträde var oförändrat under året.

Styrelsen beslutade i oktober att höja månadsavgiften med 165 kr per medlem för installationen av fiber-LAN. Ingen övrig höjning gjordes.

Avtalet med Telge Energi löper med rörligt elpris.

Fastighetens taxeringsvärde höjdes enligt följande:

	2010	2009
Bostäder	29 000 000	30 000 000
Mark	12 400 000	9 200 000
<b>Summa</b>	<b>41 400 000</b>	<b>39 200 000</b>

Föreningen betalar under 2010 halv kommunal avgift för bostäder om 638 kr/lgh och år. Fr.o.m. år 2011 utgår hel avgift enligt gällande regler.

Bidragsunderlaget för beräkning av räntebidrag är fastställt till 25 968 000 kr. Bidragsandelen under 2010 är 4 % . Regeringen har beslutat att fasa ut räntebidragen fram till 2010. Fr.o.m. 2011 upphör bidragen i sin helhet. Subventionseffekt under året har var 4,83%

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

## Dispositionsförslag

Styrelsen föreslår att, av till disposition tillgängliga medel,

balanserad vinst	525 952
avgår reservation till yttre fond	-60 012
<b>summa</b>	<b>465 940</b>
och årets resultat	-59 609
balanseras i ny räkning	<b>summa 406 331</b>

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

**RESULTATRÄKNING**

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2010

2009

**FÖRENINGENS INTÄKTER**

Intäkter

NOT 1

1 938 971

1 941 604

1 938 971

1 941 604

**FÖRENINGENS KOSTNADER**

Driftskostnader

Personalkostnader

Kommunal avgift

Avskrivningar av materiella

anläggningstillgångar

NOT 2

-788 666

-648 152

-43 386

-44 409

-22 347

-22 260

-468 618

-392 590

-1 323 017

-1 107 411

**RÖRELSERESULTAT**

615 954

834 193

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Räntekostnader och liknande resultatposter

NOT 3

42 989

80 264

-718 552

-770 789

-675 563

-690 525

**RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER OCH SKATT**

-59 609

143 668

**SKATTER**

Inkomstskatt

0

-444

0

-444

**ÅRETS RESULTAT**

-59 609

143 224

<b>BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	NOT 4	
	44 203 154	44 671 772
	<u>44 203 154</u>	<u>44 671 772</u>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>44 203 154</b>	<b>44 671 772</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Kundfordringar	0	0
Övriga fordringar	0	0
Förutbetalda kostnader	NOT 6	
	37 796	23 155
	<u>37 796</u>	<u>23 155</u>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>		
Nordea Ny placering	515 100	515 100
Nordea Aktieindexobligation	0	500 000
	<u>515 100</u>	<u>1 015 100</u>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 029 563	415 762
	<u>1 029 563</u>	<u>415 762</u>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 582 459</b>	<b>1 454 017</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>45 785 613</b>	<b>46 125 789</b>

BALANSRÄKNING DEN 31 DECEMBER	2010	2009
<b>EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		
<b>EGET KAPITAL</b>	NOT 5	
<b>Bundet eget kapital</b>	21 886 165	21 886 165
Föreningens reparationsfond för yttre underhåll	NOT 5 363 901	303 889
	<u>22 250 066</u>	<u>22 190 054</u>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserad vinst eller förlust	465 940	382 728
Årets resultat	-59 609	143 224
	<u>406 331</u>	<u>525 952</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>22 656 397</b>	<b>22 716 006</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>	NOT 7	
Skulder till kreditinstitut	22 232 450	22 644 092
	<u>22 232 450</u>	<u>22 644 092</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	411 641	390 922
Leverantörsskulder	64 544	2 375
Fastighetsskatt och kommunal avgift	44 607	43 233
Inkomstskatt, skatteskuld	4 699	4 287
Övriga kortfristiga skulder	15 917	10 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	NOT 6 355 358	314 474
	<u>896 766</u>	<u>765 691</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>	<b>45 785 613</b>	<b>46 125 789</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>		
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar	25 974 000	25 974 000
Ansvarsförbindelser	inga	inga

**NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH KOMMENTARER**

Årsredovisningen är upprättad efter Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens rekommendationer.  
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

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

Bokföringsnämndens rekommendation avseende den yttre reparationsfonden har tillämpats.  
Reservation till fonden har skett från balanserat fritt eget kapital till bundet eget kapital

Avskrivningen av byggnaderna 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.

	2010	2009
Byggnad	1,15%	0,96%

Markinventarier avskrivs enligt en 10-årig avskrivningsplan.

NOT 1	2010	2009
<b>FÖRENINGENS INTÄKTER</b>		
Årsavgifter	1 858 440	1 858 440
Hyror p-platser	75 780	75 584
Övriga intäkter (överlåtelseavgifter)	4 751	7 580
<b>TOTALT FÖRENINGENS INTÄKTER</b>	<b>1 938 971</b>	<b>1 941 604</b>

NOT 2	2010	2009
<b>FÖRENINGENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetsskötsel och städning</b>		
Fastighetsskötsel entreprenad	23 820	23 242
Trappstädning entreprenad	29 160	28 911
Trädgård	8 736	8 285
Serviceavtal	11 652	11 288
Serviceavtal hiss	13 963	13 962
	<b>87 331</b>	<b>85 688</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	9 285	6 474
Övrigt	16 954	15 733
	<b>26 239</b>	<b>22 207</b>

**Taxebundna kostnader och uppvärmning**

Fastighetsel	88 314	71 920
Värme	254 756	230 750
Vatten och avlopp	40 708	43 124
Sophämtning	22 052	21 590
Snöröjning	95 703	46 758
	<b>501 533</b>	<b>414 142</b>

*Forts. Not 2*

	2010	2009
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	16 497	18 553
Kabel-TV	14 406	8 352
	<u>30 903</u>	<u>26 905</u>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Hiss telefonlarm	2 106	2 097
Revisionsarvode (extern revisor)	14 281	13 890
Förbrukningsmaterial	2 704	2 363
Förvaltningsarvode	41 001	39 252
Administration	16 133	18 003
Övriga driftskostnader	66 435	23 605
	<u>142 660</u>	<u>99 210</u>

**SUMMA DRIFTSKOSTNADER** 788 666 648 152

**PERSONALKOSTNADER**

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har ej haft anställd personal för fastighetsskötsel	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

**Övriga personalkostnader**

Styrelsen	35 800	35 800
Sociala kostnader	7 586	8 609
	<u>43 386</u>	<u>44 409</u>

**SUMMA PERSONALKOSTNADER** 43 386 44 409

**AVSKRIVNINGAR AV MATERIELLA**

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

Byggnad och markanläggning	468 618	392 590
	<u>468 618</u>	<u>392 590</u>

**NOT 3**

**RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER**

**Ränteintäkter**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 280	20 097
Räntebidrag	34 709	60 167
	<u>42 989</u>	<u>80 264</u>

**Räntekostnader**

Räntekostnader för finansiering av fastigheten	718 551	768 359
Övriga räntekostnader	1	2 430
	<u>718 552</u>	<u>770 789</u>



## NOT 5

## EGET KAPITAL

## INSATSER, REPARATIONSFOND, RESULTAT

Reservering till reparationsfonden sker enligt en långsiktig plan med föreningens stadgar som grund.

	Insatser	Reparationsfond	Balanserad vinst	Årets resultat	Summa
Ingående balans	21 886 165	303 889	382 728	143 224	22 716 006
Vinstdisposition			143 224	- 143 224	0
Reservering till reparationsfond		60 012	- 60 012		0
Årets resultat				- 59 609	-59 609
	<b>21 886 165</b>	<b>363 901</b>	<b>465 940</b>	<b>- 59 609</b>	<b>22 656 397</b>
<b>Summa eget kapital</b>					<b>22 656 397</b>

## NOT 6

## FÖRUTBETALDA KOSTNADER

## UPPLUPNA INTÄKTER

	2010	2009
Förvaltningsarvode	0	9 813
Försäkring	7 269	6 321
Räntebidrag	1 740	2 507
Övriga förutbetalda kostnader	28 787	4 514
	<b>37 796</b>	<b>23 155</b>

## UPPLUPNA KOSTNADER

## FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2010	2009
Förutbetalda avgifter	161 727	134 151
Räntor	124 289	104 966
Uppvärmning	35 329	28 804
Vatten	6 709	9 103
Revision	14 000	13 000
Övrigt	13 304	24 450
	<b>355 358</b>	<b>314 474</b>

## NOT 7

## SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2010	Belopp 2010	Belopp 2009	Villkors- ändringsdag
Nordea 3978 82 87956	3,24%	8 100 000	8 190 000	3 mån
Nordea 3978 82 87964	4,93%	7 679 823	7 833 423	2011-08-17
Nordea 3978 82 87972	2,45%	6 864 268	7 011 591	2012-05-19
Låneskuld med förfallodag inom 5 år		2 058 205	1 954 610	
Låneskuld med förfallodag efter 5 år		20 585 886	21 080 404	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>22 644 091</b>	<b>23 035 014</b>	
Avgår kortfristig del av låneskuld		-411 641	-390 922	
		<b>22 232 450</b>	<b>22 644 092</b>	

Hägersten 2011-04-13



Rune Lidholm



Ronald Regnström

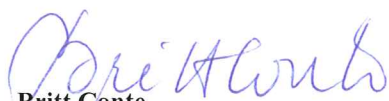


Elenor Engde



Marie Franzén

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 2011-04-18



Britt Conte  
Godkänd revisor

# SKARPÄNGS REVISION AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenhöjden

Org nr 769604-2261

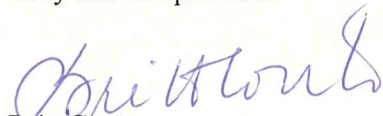
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Rosenhöjden för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaphandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.. Mitt ansvar är 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 räkenskaphandlingarna. 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 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 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 därmed 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, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 18 april 2011



Britt Conte  
Godkänd revisor