Årsredovisning för

Brf Skrovet 8

769608-6425

Räkenskapsåret
2009-01-01 - 2009-12-31

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009	*2008*
Förutbetalda hyror och avgifter	110 216	100 020
Upplupna kostnadsräntor	35 315	40 110
Upplupna sociala avgifter	13 600	13 000
Kostnader pant och överlåtelser	4 066	5 535
Revisionsarvode	14 000	14 000
Styrelsearvode	42 400	41 000
El	7 034	-
Vatten	4 500	7 878
Fjärrvärme	40 546	-
Övrigt	-	2 345
	271 677	**223 888**

Underskrifter

Stockholm 2010- 05-11

Daniel Golabiewski

Jenny Sivervik

Lisa Engström

Julia Nilsson

Anders Berglund

Susanna Idman

Min revisionsberättelse har lämnats 2010- 05-12

Bernt Eriksson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Skrovet 8
org nr 769608-6425

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 för räkenskapsår 2009-01-01 - 2009-12-31.

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 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 2010 - 05 - 12

Bernt Eriksson
BoRevision i Sverige AB

Förvaltningsberättelse Brf Skrovet 2009

Styrelsen har utgjorts av:

Daniel Golabiewski	Ordförande
Anders Berglund	Ledamot
Jenny Sivervik	Ledamot
Julia Nilsson	Ledamot
Lisa Engström	Ledamot
Susanna Idman	Ledamot
Lisa Lundgren	Suppleant

Revisorer har varit:

Bernt Eriksson, BoRevision

Valberedning:

Tobias Dahl, Fredric Backnert

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-05-18

Styrelsen har haft 9 protokollförda sammanträden under 2009.
Ekonomisk förvaltning har utförts av fastighetsägarna AB i Stockholm.
Teknisk förvaltning har utförts av Driftia AB
Städning har utförts av Driftia AB

Under året har följande bostadsrätter överlåtits
Lgh 11, 14, 21, 23, 26, 33, 42, 54

Antalet medlemmar under årets slut utgör 42 st

Verksamheten
Föreningen äger fastigheten Skrovet 8 på slipgatan 11. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes år 1939.

Föreningen upplät vid årsskiftet 2009/2010 37 st bostadslägenheter med bostadsrätt samt 4 st bostadslägenheter med hyresrätt. Föreningen upplåter även 2 lokaler med hyresrätt, samt 3 parkeringsplatser.

I april 2009 tillträdde Driftia AB som ny teknisk förvaltare och städfirma.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos brandkontoret och som tilläggsförsäkring finns en s k styrelseansvarsförsäkring.

Årets underhåll

Under 2009 monterades postboxar på plan 1. I övrigt endast mindre underhållsåtgärder.

Ekonomi

Ett av föreningens lån (6 milj kr) förföll under nov mån och bands om på 3 år till 3,15%.

Resultat och ställning

	2009	2008
Nettoomsättning tkr	1 651	1 540
Rörelseresultat tkr	608	124
Resultat efter finansiella poster tkr	48	-662
Balansomslutning tkr	47 767	47 698

Framtida utveckling

Entredörren skall bytas framöver. Hissen måste renoveras efter besiktningsanmärkningar.
Föreningen har under 2010 tagit beslut om att amortera 350 000 kr på det rörliga lånet.
Föreningen har under 2010 planerat att sänka avgiften med 8% från och med 1 juli.

Förslag till resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 558 306
Årets resultat	46 970
	-1 511 336

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond till yttre underhåll	0
Överförs till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-1 511 336

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2009-01-01-2009-12-31*	*2008-01-01-2008-12-31*
Nettoomsättning	*1*	1 651 217	1 540 197
		1 651 217	1 540 197
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*2*	-803 030	-1 061 136
Underhåll	*3*	-	-123 031
Avskrivningar		-240 412	-232 412
Rörelseresultat		607 775	123 618
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*4*	3 778	10 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	*5*	-563 589	-795 574
Resultat efter finansiella poster		47 964	-661 816
Resultat före skatt		47 964	-661 816
Skatt på årets resultat		-994	-2 839
Årets resultat		46 970	-664 655

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2009-12-31*	*2008-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	46 750 496	46 982 908
Maskiner och inventarier	*7*	21 806	-
		46 772 302	46 982 908
Summa anläggningstillgångar		46 772 302	46 982 908
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*8*	396 835	123 077
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*9*	8 714	11 177
		405 549	134 254
Kassa och bank	*10*	589 092	580 487
Summa omsättningstillgångar		994 641	714 741
SUMMA TILLGÅNGAR		47 766 943	47 697 649

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2009-12-31*	*2008-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*11*		
Bundet eget kapital			
Insatser		28 950 442	28 950 442
Upplåtelseavgifter		3 065 820	3 065 820
Fond för yttre underhåll		299 340	218 868
		32 315 602	32 235 130
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 558 306	-813 179
Årets resultat		46 970	-664 655
		-1 511 336	-1 477 834
Summa eget kapital		30 804 266	30 757 296
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*12*	16 550 000	16 550 000
		16 550 000	16 550 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 664	79 547
Skatteskulder		95 439	72 279
Övriga skulder	*13*	11 897	14 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*14*	271 677	223 888
		412 677	390 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 766 943	47 697 649

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	17 750 000	17 750 000
Summa	**17 750 000**	**17 750 000**

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. I de fall det saknas ett allmänt råd från Bokföringsnämnden har i förekommande fall vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekomendationer.

Värderingsprinciper m m

Om inte annat framgår är principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Förbättringar av anläggningstillgångar redovisas på motsvarande sätt till anskaffningsvärde efter ackumulerade avskrivningar. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens ekonomiska livslängd. Härvid tillämpas följande avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad	0,5
-Ombyggnader	2,0
-Inventarier	20

Fordringar

Upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta.

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som belöper på perioden redovisas som intäkter.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd. Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar".

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Skatt

Från och med den 1 januari 2007 har reglerna för beskattning av privatbostadsföretag ändrats. I privatbostadsföretag inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2009-12-31	*2008-12-31*
Årsavgifter	1 158 003	1 038 671
Hyror	485 413	492 968
Övriga intäkter	7 801	8 558
Summa	**1 651 217**	**1 540 197**

Not 2 Driftskostnader

	2009-12-31	*2008-12-31*
Fastighetsskötsel och städning	56 726	58 381
Reparationer	34 246	211 357
El	39 196	44 663
Uppvärmning	305 722	292 091
Vatten	41 554	56 702
Sophämtning	40 058	45 467
Försäkringspremier	20 995	17 949
Fastighetsskatt	72 392	69 440
Övriga fastighetskostnader	2 643	93 865
Kabel TV och it-kostnader	15 717	12 933
Styrelsearvoden	42 400	41 000
Sociala avgifter	11 120	12 105
Revisionsarvoden	14 000	14 375
Förvaltningsarvode	65 534	62 500
Övr externa tjänster	37 741	8 814
Övriga driftskostnader	2 986	19 494
Summa	**803 030**	**1 061 136**

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Underhåll

	2009-12-31	*2008-12-31*
Planerat underhåll	0	123 031
	0	**123 031**

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2009-12-31	*2008-12-31*
Ränteintäkter	3 778	10 140
Summa	**3 778**	**10 140**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2009-12-31	*2008-12-31*
Räntekostnader till kreditinstitut	562 773	791 710
Räntekostnader skattekonto	197	2 298
Övriga finansiella kostnader	619	1 566
Summa	**563 589**	**795 574**

Not 6 Byggnader och mark

	2009	*2008*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 623 035	44 411 956
-Nyanskaffningar		3 211 079
	47 623 035	47 623 035
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-640 127	-407 715
-Årets avskrivning enligt plan	-232 412	-232 412
	-872 539	-640 127
Redovisat värde vid årets slut	**46 750 496**	**46 982 908**
Byggnader	12 513 000	12 513 000
Mark	14 311 000	14 311 000
	26 824 000	**26 824 000**
Bostäder	24 800 000	24 800 000
Lokaler	2 024 000	2 024 000
	26 824 000	**26 824 000**

Not 7 Inventarier

	2009	*2008*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	29 806	-
	29 806	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 000	-
	-8 000	-
Redovisat värde vid årets slut	**21 806**	**-**

Not 8 Övriga fordringar

	2009	*2008*
Skattekontot	20 009	206
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	376 826	122 871
	396 835	**123 077**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2009	*2008*
Försäkring	1 774	1 478
Tillsynsavg fjärrvärmeanläggning	4 526	2 602
ComHem	2 414	2 449
Vatten		4 648
	8 714	**11 177**

Not 10 Kassa och bank

	2009	*2008*
Bankkonton	589 092	580 487
	589 092	**580 487**

Not 11 Eget kapital

	Bundet eget kapital			*Fritt eget kapital*		
	Insatser	*Upp-låtelse avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	28 950 442	3 065 820	218 868	-813 179	-664 655	30 757 296
Disposition enligt stämmobeslut			80 472	-745 127	664 655	
Årets resultat					46 970	46 970
Belopp vid årets utgång	**28 950 442**	**3 065 820**	**299 340**	**-1 558 306**	**46 970**	
Summa Eget kapital			**32 315 602**		**-1 511 336**	**30 804 266**

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering / slutbetalning*	*Ränta*	*Andel %*	*Skuldbelopp 2009-12-31*	*Amortering / upplåning*	*Skuldbelopp 2008-12-31*
Nordea Hyp	2011-08-26	4,10%	24,00	4 000 000		4 000 000
Nordea Hyp	Rörligt	3,70%	36,00	6 000 000		6 000 000
Nordea Hyp	Rörligt	1,95%	40,00	6 550 000		6 550 000
			100,00	**16 550 000**	**-**	**16 550 000**

Lånen är tillsvidare amorteringsfria och styrelsens avsikt är att omsätta lånen ovan angivna konverteringstillfälle.

Någon nyupplåning är inte planerad dom närmaste åren.

Not 13 Övriga skulder

	2009	*2008*
Avräkning diverse skulder	0	2 742
Diverse skulder SKV	11 897	11 897
	11 897	**14 639**