Årsredovisning för

Brf Skrovet 8

769608-6425

Räkenskapsåret
2011-01-01 - 2011-12-31

Förvaltningsberättelse Brf Skrovet 2011

Styrelsen har utgjorts av:

Daniel Golabiewski	Ordförande
Tobias Johansson	Ledamot
Susanna Idman	Ledamot
Therese Pham	Ledamot
Lena Lilius	Ledamot
Helena Dunberg	Ledamot
Jenny Sivervik	Suppleant

Revisor har varit:

Bernt Eriksson, BoRevision AB

Valberedning:

Åsa Holmberg och Anna Grieves

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-17

Styrelsen har utöver stämman haft 10 protokollförda sammanträden under 2011.
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, 21, 26 och 75

Antalet medlemmar under årets slut utgör 47 st

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Skrovet 8 på Slipgatan 11. På fastigheten finns ett bostadshus som byggdes 1939.

Föreningen upplät vid årsskiftet 2011/2012 37 st bostadsrätt samt 4 st bostadslägenheter med hyresrätt. Föreningen upplåter även 2 lokaler med hyresrätt, samt 3 parkeringsplatser.

Fastigheten

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

Årets underhåll

Ny entréport
Nya länspumpar installerad
Renovering av balkonger påbörjad
Beslut att dra in fiberoptik i fastigheten
Urkoppling av sopkarusell

Ekonomi

Omläggning av ett lån från rörlig till fast ränta 3,5 %
Beslut om höjning av avgifterna med 10 % från och med 2012-04-01

Resultat och ställning

	2011	*2010*
Nettoomsättning tkr	1 600	1 643
Rörelseresultat tkr	440	494
Rörelseresultat efter finansiella poster tkr	-134	57
Balansomslutning tkr	47 235	47 478

Framtida utveckling

Balkongrenovering 2012
Moderniserad sophantering

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-133 172
Ingående ansamlad förlust	-1 442 547
Utgående ansamlad förlust	-1 576 259

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0 minskar yttre fond
Överföring till fond för yttre underhåll	0 ökar yttre fond
Utgående ansamlad förlust	-1 576 259

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-01-01-2011-12-31*	*2010-01-01-2010-12-31*
Nettoomsättning	*1*	1 600 076	1 642 762
		1 600 076	1 642 762
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*2*	-910 394	-908 138
Avskrivningar		-249 465	-240 412
Rörelseresultat		440 217	494 212
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*3*	6 509	1 794
Räntekostnader och liknande resultatposter	*4*	-580 439	-439 114
Resultat efter finansiella poster		-133 713	56 892
Resultat före skatt		-133 713	56 892
Skatt på årets resultat		-	11 897
Årets resultat		-133 712	68 789

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	46 447 787	46 518 084
Maskiner och inventarier	*6*	5 806	13 806
		46 453 593	46 531 890
Summa anläggningstillgångar		46 453 593	46 531 890
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*7*	526 925	696 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	9 047	8 915
		535 972	705 859
Kassa och bank	*9*	245 934	240 716
Summa omsättningstillgångar		781 906	946 575
SUMMA TILLGÅNGAR		47 235 499	47 478 465

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2011-12-31*	*2010-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*10*		
Bundet eget kapital			
Insatser		28 950 442	28 950 442
Upplåtelseavgifter		3 065 820	3 065 820
Fond för yttre underhåll		299 340	299 340
		32 315 602	32 315 602
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-1 442 547	-1 511 336
Årets resultat		-133 712	68 789
		-1 576 259	-1 442 547
Summa eget kapital		30 739 343	30 873 055
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	15 965 000	16 015 000
		15 965 000	16 015 000
Kortfristiga skulder			
Kortfrist del av långfr skuld		60 000	100 000
Leverantörsskulder		56 042	61 804
Skatteskulder		148 939	147 343
Övriga skulder	*12*	-	1 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*13*	266 175	280 187
		531 156	590 410
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 235 499	47 478 465

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	18 050 000	17 750 000
Summa	**18 050 000**	**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
-Tillverkning entréport	5,0
-Byggnadsinventarier	10,0
-Postboxar	20,0

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

Enligt en ny dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2011	*2010*
Årsavgifter	1 072 968	1 119 696
Hyror	513 897	501 855
Övriga intäkter	13 211	21 211
Summa	**1 600 076**	**1 642 762**

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	90 726	69 965
Reparationer	52 490	60 473
El	42 402	36 639
Uppvärmning	340 398	364 946
Vatten	45 368	45 250
Sophämtning	55 797	46 329
Försäkringspremier	19 344	21 293
Fastighetsskatt	74 982	73 957
Övriga fastighetskostnader	7 619	5 284
Kabel TV och it-kostnader	14 188	19 758
Styrelsearvoden	45 519	43 000
Sociala avgifter	14 187	12 301
Revisionsarvoden	15 000	15 625
Förvaltningsarvode	67 543	65 000
Övr externa tjänster	11 671	25 524
Övriga driftskostnader	13 160	2 794
Summa	**910 394**	**908 138**

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	6 066	1 793
Ränteintäkter skattefria	443	1
Summa	**6 509**	**1 794**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	580 270	439 114
Övriga finansiella kostnader	169	-
Summa	**580 439**	**439 114**

Not 5 Byggnader och mark

	2011	*2010*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	19 150 023	19 150 023
-Ombyggnad	6 833 080	6 833 080
-Mark	21 639 932	21 639 932
-Nyanskaffningar	141 150	-
-Pågående balkongarbeten	30 018	-
	47 794 203	47 623 035
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 104 951	-872 539
-Årets avskrivning enligt plan	-241 465	-232 412
	-1 346 416	-1 104 951
Redovisat värde vid årets slut	**46 447 787**	**46 518 084**
Byggnader	14 212 000	14 212 000
Mark	19 548 000	19 548 000
	33 760 000	**33 760 000**
Bostäder	31 600 000	31 600 000
Lokaler	2 160 000	2 160 000
	33 760 000	**33 760 000**

Not 6 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Inventarier	29 806	29 806
	29 806	29 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-16 000	-8 000
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-8 000	-8 000
	-24 000	-16 000
Redovisat värde vid årets slut	**5 806**	**13 806**

Not 7 Övriga fordringar

Skattekontot	74 658	72 834
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	452 267	624 110
	526 925	**696 944**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	1 597	1 774
Tillsynsavg fjärrvärmeanläggning	4 736	4 630
ComHem	2 714	2 511
	9 047	**8 915**

Not 9 Kassa och bank

	2011	*2010*
Bankkonton	245 934	240 716
	245 934	**240 716**

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			*Fritt eget kapital*		
	Insatser	*Upp-låtelse avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Ansamlad förlust*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	28 950 442	3 065 820	299 340	-1 511 336	68 789	30 873 055
Disposition enligt stämmobeslut			-	68 789	-68 789	
Årets resultat					-133 712	-133 712
Belopp vid årets utgång	**28 950 442**	**3 065 820**	**299 340**	**-1 442 547**	**-133 712**	
Summa Eget kapital			**32 315 602**		**-1 576 260**	**30 739 342**

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering / slutbetalning*	*Ränta*	*Andel %*	*Skuldbelopp 2011-12-31*	*Skuldbelopp 2010-12-31*
Nordea Hyp	2013-11-20	3,5%	24,00	3 930 000	3 960 000
Nordea Hyp	Rörligt	3,15%	36,00	5 895 000	5 955 000
Nordea Hyp	Rörligt	3,75%	40,00	6 200 000	6 200 000
Kortfristig del lån				-60 000	-100 000
			100,00	**15 965 000**	**16 015 000**

Not 12 Övriga skulder

	2011	*2010*
Avräkning diverse skulder	0	1 076
	0	**1 076**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	113 059	112 679
Upplupna kostnadsräntor	32 062	27 025
Upplupna sociala avgifter	14 000	13 800
Kostnader pant och överlåtelser	4 494	9 328
Revisionsarvode	15 000	15 000
Styrelsearvode	44 000	43 000
El	3 834	3 528
Vatten	-	4 550
Fjärrvärme	39 726	51 277
	266 175	**280 187**

Underskrifter

Stockholm 2012-04-13

Daniel Golabiewski

Therese Pham

Tobias Johansson

Lena Lilius

Susanna Idman

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-04-13

Bernt Eriksson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skrovet 8
Organisationsnummer 769608-6425

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Skrovet 8 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2012-04-13

Bernt Eriksson
BoRevision AB