

Årsredovisning

för

Brf Smedjan 11

769604-3012

Räkenskapsåret

2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjan 11 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet: Smedjan 11

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-05-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-11-11 och nuvarande stadgar registrerades 2010-08-13 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Robert Hübinette	Ordförande
Gunilla Björkman	Kassör
Oscar Mårtensson	Sekreterare
Roy Forsberg	Ledamot
Rickard Liljeroos	Ledamot

Revisor har varit Mats Ivarsson, revisorssuppleant har varit Lars Lundberg på Grant Thornton.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Gunilla Björkman och Roy Forsberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2011-05-30.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 15 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 122 285 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Storholmen Förvaltning AB, kontaktperson Lars Gille.

RH OM
GB RL
RF

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 163 st medlemslägenheter varav 27 st har överlåtits under året.

2 st hyresrättslägenheter har under året upplåtits till bostadsrätter.

Föreningen upplåter med hyresrätt 12 st bostäder och 2 st lokaler, ytterligare 3 lokaler finns för närvarande outhyrda.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Verkstad	42 m2	2015-08-31
Kontor	33 m2	2014-03-01
Butik	44 m2	2014-05-31
Lager	69 m2	Tills vidare, 1 mån upps.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Stambytet avslutades och slutbesiktigat. Hela fastigheten är nu stambytt.
- Fiberkabel har dragits in i fastigheten.
- Försäljningarna av hyresrätterna har möjlighet amorteringar på föreningens lån.
- Den sista av tre lokaler längs Dalagatan är uthyrd.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Ytterligare två hyresrätter kommer säljas och intäkterna användas för amortering.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 157 334 000 kr varav 92 053 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 155 000 000 kr samt lokaler 2 334 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	659	634	604	601	597
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 715	4 177	3 881	3 885	4 099
Elkostnad/kvm totalyta	25	25	20	19	18
Värmekostnad/kvm totalyta	146	160	144	134	131
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	18	18	18	17

611 6m
613 R
RF

Skatter och avgifter

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

För hyreshus är avgiften 1302 kr per bostadslägenhet under 2011, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	-7 899 903
Omföring till fond yttre underhåll	-472 002
I anspråktagande fond yttre underhåll	260 245
Årets resultat	-499 039
	-8 610 697

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att:

i ny räkning överförs **-8 610 697**

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

St OM
GB M
RF

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	5 411 291	5 142 957
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-274 828	-297 388
Reparationer och underhåll	3	-615 216	-416 532
Taxebundna kostnader	4	-1 552 837	-1 716 105
Övriga driftskostnader	5	-728 571	-716 299
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-334 383	-411 961
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-93 372	-133 077
Fastighetsskatt		-251 190	-246 815
Rörelseresultat före avskrivningar		1 560 894	1 204 780
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-797 371	-845 772
Rörelseresultat		763 523	359 008
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		6 600	374
Skatteränta ej skattepliktig		2 089	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 264 418	-872 774
Räntebidrag		-312	2 179
Kapitalkostnader		-6 521	-7 165
		-1 262 562	-877 268
Resultat efter finansiella poster		-499 039	-518 260
Årets resultat		-499 039	-518 260

RF om
673 MC
RF

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	119 842 088	118 595 587
Summa anläggningstillgångar		119 842 088	118 595 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		20 365	11 586
Skattefordran		244 293	246 579
Övriga kortfristiga fordringar		40 578	36 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	186 261	190 499
		491 497	485 106
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		3 215 812	725 914
Summa omsättningstillgångar		3 707 309	1 211 019
Summa tillgångar		123 549 398	119 806 607

RF
om
913
M

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		73 433 604	72 559 655
Upplåtelseavgifter		21 445 135	18 072 959
Fond yttre underhåll		2 679 679	2 467 922
		97 558 418	93 100 536
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 111 660	-7 381 643
Årets resultat		-499 039	-518 260
		-8 610 699	-7 899 903
Summa eget kapital		88 947 719	85 200 633
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	33 677 800	31 120 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Anställdas skatter		0	429
Leverantörsskulder		313 167	568 970
Övriga skulder		0	709
Deposition		28 000	28 000
Nästa års amortering		30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	552 712	2 857 866
		923 879	3 485 974
		34 601 679	34 605 974
Summa eget kapital, och skulder		123 549 398	119 806 607
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		36 000 000	35 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

RF
2H om
ht3 /2C

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd. Avskrivningsprincipen för stambytet har 2011 ändrats från 50 till 60 år. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Noter

Avskrivningar i procent

	2011	2010
Byggnad	0,22 %	0,22 %
Fastighetsförbättringar	6,60 %	6,60 %
Stambyte	1,67 %	2,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2011	2010
Årsavgifter	4 711 237	4 484 424
Hyror bostäder	450 042	480 762
Hyror lokaler	160 714	97 585
Överlåtelse-/pansättningsavgift	41 244	43 352
Återbetalning all framtid	21 845	32 125
Diverse intäkter	1 209	4 201
Försäkringsersätt	19 993	0
Ersättning underhåll	408	408
Administr intäkter	0	100
Förseningsavgift	4 600	0
	5 411 292	5 142 957

RF
H om
GB M

2 Fastighetsskötsel och städning

	2011	2010
Snöröjning	55 020	48 376
Grovsopor	1 326	10 992
Hiss	31 740	31 490
Serviceavtal	14 586	11 480
Entremattor	18 032	18 032
Fastighetsskötsel entreprenad	45 114	56 160
Städning entreprenad	68 400	82 695
Gård	22 479	22 734
Förbrukningsmaterial	18 131	15 429
	274 828	297 388

3 Reparationer och underhåll

	2011	2010
Hyreslägenhet	1 177	8 368
Lokal	8 726	0
Fasad	0	3 943
Trapphus	26 807	13 736
Vind/källare	14 255	1 256
Gården	25 172	8 582
Fritidslokal	46 850	0
VVS	94 222	25 259
Värmeanläggning	24 645	5 500
Tvättstuga	59 776	23 206
Elinstallationer	42 107	4 584
Hiss	37 117	138 246
Försäkringsskador	0	33 535
Vattenskada	17 713	3 150
Tak	32 025	72 462
Ventilation	6 631	12 881
Fönster	4 763	209
Portar	44 096	1 784
Konsult	24 626	0
Soprum/sophus	24 756	21 519
Lås	17 856	12 244
Stambyte	0	628
Fastighetsunderhåll	61 897	25 438
	615 217	416 530

4 Taxebundna kostnader

	2011	2010
Vattenkostnader	149 200	143 085
Värmekostnader	1 151 798	1 263 048
El-och gaskostnader	193 110	196 498
Sophämtning	58 729	113 474
	1 552 837	1 716 105

RF om
h13 m

5 Övriga driftskostnader

	2011	2010
Försäkringskostnader	128 434	117 157
Avgäld	556 000	556 000
Kabel-TV	44 137	43 142
	728 571	716 299

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2011	2010
Styrelseomkostnader	7 339	1 736
Revisionsarvode	19 500	18 750
Förvaltningsarvode	115 436	113 752
Teknisk förvaltare	40 944	192 000
Konsultarvode	131 991	58 568
Administration	7 524	15 303
Trivselkostnader	1 928	3 131
Avgift organisation	4 971	4 971
Möteskostnader	4 750	3 750
	334 383	411 961

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2011	2010
Arbetsgivaravgifter	20 557	18 460
Styrelsearvode	72 815	114 617
	93 372	133 077

8 Avskrivningar byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Byggnad	211 848	211 848
Fastighetsförbättringar	133 718	133 718
Stambyte	451 805	500 206
	797 371	845 772

9 Byggnad

	2011-12-31	2010-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	123 331 154	117 030 715
Inköp	2 043 872	6 300 439
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 375 026	123 331 154
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-4 735 567	-3 889 795
Årets avskrivningar	-797 372	-845 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 532 939	-4 735 567
Utgående redovisat värde	119 842 087	118 595 587
Taxeringsvärden byggnader	65 281 000	65 281 000
Taxeringsvärden mark	92 053 000	92 053 000
	157 334 000	157 334 000

EH 6 m
GR / CC RF

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupet räntebidrag	0	312
Förutbetalad försäkring	32 953	29 576
Förutbetalad kabel-TV	11 303	10 448
Förutbetalt vatten	0	4 700
Förutbetalad tomträttsavgäld	139 000	139 000
Förutbetalad bankfacksavgift	0	410
Förutbetalad entrémattor	3 005	3 005
Förutbetalad serviceavtal fastighetsägarna	0	3 047
	186 261	190 498

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 559 655	18 072 959	2 467 922	-7 381 643	-518 260
Förändring under året	873 949	3 372 176			
Reservering yttre fond			472 002	-472 002	
Upplösning yttre fond			-260 245	260 245	
Disposition av föregående års resultat:				-518 260	518 260
Årets resultat					-499 039
Belopp vid årets utgång	73 433 604	21 445 135	2 679 679	-8 111 660	-499 039

12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2011-12-31	2010-12-31
Stadshypotek AB	3,38%	rörligt 3 mån	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	3,80%	rörligt 3 mån	2 895 000	2 925 000
Stadshypotek AB			0	12 000 000
Stadshypotek AB	3,59%	rörligt 3 mån	500 000	500 000
Stadshypotek AB	3,38%	rörligt 3 mån	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	3,27%	2012-04-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	3,37%	rörligt 3 mån	400 000	400 000
Stadshypotek AB	3,38%	rörligt 3 mån	1 027 800	1 040 000
Stadshypotek AB	3,67%	2015-09-30	685 000	685 000
Stadshypotek AB	3,99%	2013-12-01	1 600 000	1 600 000
Stadshypotek AB	3,50%	2012-12-30	2 255 000	0
Stadshypotek AB	3,65%	2012-03-30	390 000	0
Stadshypotek AB	3,36%	rörligt 3 mån	290 000	0
Stadshypotek AB	3,95%	2013-03-01	1 165 000	0
Stadshypotek AB	3,41%	2015-09-01	5 500 000	0
Stadshypotek AB	3,71%	2016-09-01	5 000 000	0
Avgår kortfristig del			-30 000	-30 000
			33 677 800	31 120 000

RF
8/11 om
6/13

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	449
Upplupna räntekostnader	150 800	135 951
Förutbetalda avgifter och hyror	383 162	385 996
Upplupet revisorsarvode	18 750	18 000
Upplupet styrelsearvode	0	49 470
Upplupen arbetsgivareavgift	0	12 916
Upplupen kostnad/investering Stambyte	0	2 255 084
	552 712	2 857 866

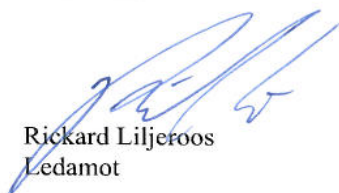
Stockholm den 14/5 2012



Robert Hübinette
Ordförande



Oscar Mårtensson
Sekreterare



Rickard Liljeroos
Ledamot



Gunilla Björkman
Kassör

Roy Forsberg
Ledamot



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2012



Mats Ivarsson
Auktoriserad Revisor