

Årsredovisning

för

Brf Smedjan 11

769604-3012

Räkenskapsåret

2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjan 11 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2008-01-01 - 2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastighet: Stockholm Smedjan 11, upplåts med tomträtt till föreningen av Stockholms stad.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Lars-Göran Nilsson	Ordförande
Ola Svensson	Kassör
Stina Gustafsson	Sekreterare
Hans Jorild	Ledamot
Rickard Liljeroos	Ledamot
Robin Spainhour	Ledamot
Fredrik Holmström	Ledamot (uppdraget fullgjort vid ordinarie föreningsstämma 2008)
Jerker Sylvé	Ledamot (uppdraget fullgjort vid ordinarie föreningsstämma 2008)
Dorota Swedin	Ledamot (avgick 2008-09-15)
Oscar Hallberg	Suppleant

Revisor har varit auktoriserad revisor Mats Ivarsson, Litus Revision, revisorssuppleant har varit Lars Lundberg, Grant Thornton.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Lars-Göran Nilsson, Robin Spainhour, Ola Svensson, Stina Gustafsson och Oscar Hallberg.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29 maj 2008.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 12 st protokollförda sammanträden.

Föreningens hus består av 175 bostadslägenheter, varav 161 upplåts med bostadsrätt och 14 upplåts med hyresrätt. Under året har 1 hyresrätt ombildats till bostadsrätt samt 18 bostadsrätter överlåtits. I huset finns 3 lokaler, varav 1 upplåts med hyresrätt, 1 används som lager under pågående stambyten och 1 används som föreningslokal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 115 140 kr.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av RådRum Mäklari & Förvaltning AB.

Fastighetsskötseln har utförts av Fredrik Lindgren med enskild firma F.L Fastighetsservice & Larmteknik.

Fastigheten

Under 2008 har följande underhållsarbeten utförts:

- Felavhjälpande samt avslutande åtgärder avseende stambytesentreprenader som påbörjades under 2006 och 2007.
- Radonmätning.
- Energideklaration.
- Sedvanligt löpande underhållsarbete.

Vidare har teknisk förvaltning av fastigheten upphandlats.

Under 2009 planeras följande underhållsarbeten:

- Eventuellt påbörjande av ny stambytesentreprenad.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 120 912 000 kr varav 68 687 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 119 000 000 kr samt lokaler 1 912 000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	-4 557 817
Omföring till fond yttre underhåll	-362 736
Årets resultat	-1 065 615
	-5 986 168

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att:

i ny räkning överförs	-5 986 168
-----------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2008-01-01	2007-01-01
		-2008-12-31	-2007-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	4 880 646	4 815 721
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-378 407	-344 710
Reparationer och underhåll	3	-387 404	-335 295
Taxebundna kostnader	4	-1 465 024	-1 411 601
Övriga driftskostnader	5	-691 546	-687 561
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-293 756	-193 955
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-215 528	-126 277
Fastighetsskatt		-229 120	-359 120
Rörelseresultat före avskrivningar		1 219 861	1 357 202
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-716 597	-705 132
Rörelseresultat		503 264	652 070
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 062	5 162
Skatteränta ej skattepliktig		1 667	5 230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 578 807	-1 370 127
Räntebidrag		5 447	8 284
Kapitalkostnader		-5 486	-4 508
		-1 566 117	-1 355 959
Resultat efter finansiella poster		-1 062 853	-703 889
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		-2 762	-1 445
Årets resultat		-1 065 615	-705 334

Brf Smedjan 11
769604-3012

4(10)

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	113 702 345	114 156 458
Summa anläggningstillgångar		113 702 345	114 156 458
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		27 201	29 361
Skattefordran		137 314	245 305
Övriga kortfristiga fordringar		0	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	186 758	177 813
		351 273	452 760
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		1 276 167	1 332 182
Summa omsättningstillgångar		1 627 440	1 784 942
Summa tillgångar		115 329 785	115 941 400

Balansräkning

	Not	2008-12-31	2007-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		72 559 655	72 163 492
Upplåtelseavgifter		18 072 959	16 887 166
Fond yttre underhåll		2 008 218	1 645 482
		92 640 832	90 696 140
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 920 553	-3 852 482
Årets resultat		-1 065 615	-705 334
		-5 986 168	-4 557 817
Summa eget kapital		86 654 664	86 138 323
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	27 455 000	29 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		414 394	241 110
Övriga skulder		709	0
Deposition		28 000	28 000
Nästa års amortering		30 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	747 018	533 967
		1 220 121	803 077
		28 675 121	29 803 077
Summa eget kapital, och skulder		115 329 785	115 941 400
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		30 000 000	30 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningskostnader och beräknad ekonomiska livslängd.

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	2008	2007
Byggnad	0,22 %	0,22 %
Fastighetsförbättringar	6,60 %	6,60 %
Stambyte	2,00 %	2,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2008	2007
Årsavgifter	4 253 420	4 220 461
Hyror bostäder	490 972	468 523
Hyror lokaler	63 741	62 268
Överlåtelse-/pansättningsavgift	39 065	37 076
Återbetalning all framtid	30 840	26 985
Ersättning underhåll	2 248	408
Administr intäkter	360	0
	4 880 646	4 815 721

2 Fastighetsskötsel och städning

	2008	2007
Grovsopor	63 577	61 251
Hiss	33 330	34 174
Serviceavtal	19 145	9 375
Entremattor	18 032	22 816
Fastighetsskötsel entreprenad	50 271	51 875
Städning entreprenad	146 856	146 856
Gård	30 373	12 959
Förbrukningsmaterial	16 823	5 404
	378 407	344 710

3 Reparationer och underhåll

	2008	2007
Fasad	1 691	0
Trapphus	7 781	0
Vind/källare	6 496	2 122
VVS	20 092	4 174
Tvättstuga	22 712	27 633
Elinstallationer	28 149	0
Hiss	72 162	39 841
Vattenskada	33 644	0
Tak	6 825	0
Konsult	63 953	14 334
Soprum/sophus	905	4 114
Lås	15 644	12 498
Fastighetsunderhåll	107 350	230 579
	387 404	335 295

4 Taxebundna kostnader

	2008	2007
Vattenkostnader	141 582	136 072
Värmekostnader	1 053 894	1 033 753
El-och gaskostnader	149 268	144 485
Sophämtning	120 280	97 291
	1 465 024	1 411 601

5 Övriga driftskostnader

	2008	2007
Försäkringskostnader	95 382	92 449
Avgäld	556 000	556 000
Kabel-TV	40 164	39 112
	691 546	687 561

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2008	2007
Styrelseomkostnader	1 780	5 787
Revisionsarvode	25 250	23 075
Förvaltningsarvode	109 104	106 216
Konsultarvode	90 551	9 742
Administration	18 569	15 532
Trivselkostnader	10 828	6 036
Telefon	1 878	7 995
Avgift organisation	4 171	4 171
Kortidsinventarier	31 625	15 401
	293 756	193 955

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2008	2007
Arbetsgivaravgifter	52 553	31 531
Styrelsearvode	162 975	94 746
	215 528	126 277

8 Avskrivningar byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Byggnad	211 848	211 848
Fastighetsförbättringar	133 718	124 800
Stambyte	371 031	368 484
	716 597	705 132

9 Byggnad

	2008-12-31	2007-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	116 609 892	110 248 363
Inköp	262 484	6 361 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 872 376	116 609 892
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 453 434	-1 748 302
Årets avskrivningar	-716 597	-705 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 170 031	-2 453 434
Utgående redovisat värde	113 702 345	114 156 458
Taxeringsvärden byggnader	52 225 000	52 225 000
Taxeringsvärden mark	68 687 000	68 687 000
	120 912 000	120 912 000

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupet räntebidrag	842	1 090
Förutbetald försäkring	24 213	22 744
Förutbetald kabel-TV	10 441	10 041
Förutbetalt vatten	5 900	0
Förutbetald tomträttsavgäld	139 000	139 000
Förutbetald bankfacksavgift	410	0
Förutbetald serviceavtal fastighetsägarna	3 047	2 438
Förutbetald skötsel fastighetsförsäkring	2 905	2 500
	186 758	177 813

11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 163 492	16 887 166	1 645 482	-3 852 483	-705 334
Förändring under året	396 163	1 185 793			
Reservering yttre fond			362 736	-362 736	
Disposition av föregående års resultat:				-705 334	705 334
Årets resultat					-1 065 615
Belopp vid årets utgång	72 559 655	18 072 959	2 008 218	-4 920 553	-1 065 615

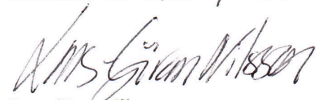
12 Skulder till kreditinstitut

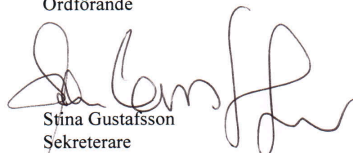
Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2008-12-31	2007-12-31
Stadshypotek AB	5,98%	2011-04-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	5,18%	2010-04-30	2 985 000	3 000 000
Stadshypotek AB	5,82%	2009-04-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	3,42%	rörlig ränta	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek AB	3,32%	rörlig ränta	500 000	2 000 000
Avgår kortfristig del			-30 000	0
			27 455 000	29 000 000

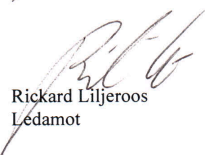
13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Upplupna räntekostnader	260 434	216 950
Förutbetalda avgifter och hyror	316 584	216 577
Upplupet styrelsearvode	115 000	67 165
Upplupen arbetsgivareavgift	37 000	21 775
Upplupet revisorsarvode	18 000	11 500
	747 018	533 967

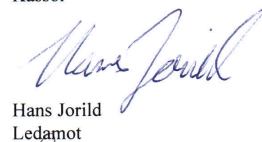
Stockholm den 22 / 4 2009

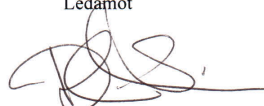

Lars-Göran Nilsson
Ordförande


Stina Gustafsson
Sekreterare


Rickard Liljeroos
Ledamot


Ola Svensson
Kassör


Hans Jorild
Ledamot


Robin Spainhour
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2009


Mats Ivarsson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smedjan 11 Org.nr. 769604-3012

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Smedjan 11 för år 2008-01-01 -- 2008-12-31.

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 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 stadgarna. 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 april 2009



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor