

Årsredovisning

för

Brf Smedjan 11

769604-3012

Räkenskapsåret

2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjan 11 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2009-01-01 - 2009-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

Robert Hübinette	Ordförande
Oscar Mårtensson	Kassör
Max Cederborg	Sekreterare
Hans Jorild	Ledamot
Rickard Liljeroos	Ledamot
Roy Forsberg	Ledamot
Ann-Helen Johansson	Suppleant
Oscar Hallberg	Suppleant
Yvonne Beijer	Suppleant

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

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2009.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 17 st protokollförda sammanträden.

Fastigheten består av 161 st medlemslägenheter varav 30 st har överlåtits under året.
Föreningen upplåter med hyresrätt 14 st bostäder och 3 st lokaler.

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 117 000 kr.

Förvaltning

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

Under 2009 har föreningen ingått avtal med Storholmen Förvaltning AB som sköter om den tekniska förvaltningen.

Fastigheten

Under 2009 har reparation skett av balkongerna i port A och H.

Under 2010 planeras stambyte av resterade lägenheter som inte är stambytta. Entreprenaden utförs i samarbete med ÄF.

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 föreningstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	-5 986 168
Omföring till fond yttre underhåll	-362 736
I anspråkstagande fond yttre underhåll	164 326
Årets resultat	-935 771
	-7 120 349

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att:

i ny räkning överförs **-7 120 349**

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

Resultaträkning	Not	2009-01-01 -2009-12-31	2008-01-01 -2008-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	4 901 903	4 880 646
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-352 546	-378 407
Reparationer och underhåll	3	-564 520	-387 404
Taxebundna kostnader	4	-1 578 799	-1 465 024
Övriga driftskostnader	5	-711 288	-691 546
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-445 738	-293 756
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-161 761	-215 528
Fastighetsskatt		-241 720	-229 120
Rörelseresultat före avskrivningar		845 531	1 219 861
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-719 764	-716 597
Rörelseresultat		125 767	503 264
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	11 062
Skatteränta ej skattepliktig		398	1 667
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 060 018	-1 578 807
Räntebidrag		3 856	5 447
Kapitalkostnader		-5 774	-5 486
		-1 061 538	-1 566 117
Resultat efter finansiella poster		-935 771	-1 062 853
Bokslutsdispositioner			
Statlig skatt		0	-2 762
Årets resultat		-935 771	-1 065 615

Balansräkning

Not

2009-12-31

2008-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	8,9	113 140 920	113 702 345
Summa anläggningstillgångar		113 140 920	113 702 345

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordran avgifter/hyror		12 222	27 201
Skattefordran		251 556	137 314
Övriga kortfristiga fordringar		36 442	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	263 817	186 758
		564 037	351 273

Kassa, bank och värdepapper

Kassa och bank		462 454	1 276 167
Summa omsättningstillgångar		1 026 491	1 627 440

Summa tillgångar

114 167 411

115 329 785

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital, och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		72 559 655	72 559 655
Upplåtelseavgifter		18 072 959	18 072 959
Fond yttre underhåll		2 206 628	2 008 218
		92 839 242	92 640 832
<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 184 578	-4 920 553
Årets resultat		-935 771	-1 065 615
		-7 120 349	-5 986 168
Summa eget kapital		85 718 893	86 654 664
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	27 425 000	27 455 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		500 410	414 394
Övriga skulder		709	709
Deposition		28 000	28 000
Nästa års amortering		30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	464 399	747 018
		1 023 518	1 220 121
		28 448 518	28 675 121
Summa eget kapital, och skulder		114 167 411	115 329 785
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.

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.

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	2009	2008
Byggnad	0,22 %	0,22 %
Fastighetsförbättringar	6,60 %	6,60 %
Stambyte	2,00 %	2,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2009	2008
Årsavgifter	4 270 872	4 253 420
Hyror bostäder	483 174	490 972
Hyror lokaler	78 968	63 741
Överlåtelse-/pansättningsavgift	47 202	39 065
Återbetalning all framtid	20 560	30 840
Diverse intäkter	517	0
Ersättning underhåll	408	2 248
Administr intäkter	200	360
	4 901 901	4 880 646

2 Fastighetsskötsel och städning

	2009	2008
Grovsopor	44 390	63 577
Hiss	34 059	33 330
Serviceavtal	14 219	19 145
Entremattor	15 027	18 032
Fastighetsskötsel entreprenad	55 980	50 271
Städning entreprenad	146 856	146 856
Gård	33 763	30 373
Förbrukningsmaterial	8 252	16 823
	352 546	378 407

3 Reparationer och underhåll

	2009	2008
Lokal	14 873	0
Fasad	0	1 691
Trapphus	28 765	7 781
Vind/källare	0	6 496
Gården	24 749	0
VVS	54 736	20 092
Tvättstuga	17 566	22 712
Elinstallationer	12 842	28 149
Hiss	44 722	72 162
Vattenskada	70 865	33 644
Tak	0	6 825
Fönster	25 402	0
Portar	1 100	0
Konsult	5 400	63 953
Soprum/sophus	7 675	905
Balkong	108 750	0
Lås	55 576	15 644
Fastighetsunderhåll	91 498	107 350
	564 519	387 404

4 Taxebundna kostnader

	2009	2008
Vattenkostnader	143 909	141 582
Värmekostnader	1 135 766	1 053 894
El-och gaskostnader	160 944	149 268
Sophämtning	138 180	120 280
	1 578 799	1 465 024

5 Övriga driftskostnader

	2009	2008
Försäkringskostnader	113 524	95 382
Avgäld	556 000	556 000
Kabel-TV	41 764	40 164
	711 288	691 546

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2009	2008
Styrelseomkostnader	11 062	1 780
Revisionsarvode	18 878	25 250
Förvaltningsarvode	113 452	109 104
Teknisk förvaltare	186 875	0
Konsultarvode	75 498	90 551
Administration	19 872	18 569
Trivselkostnader	0	10 828
Telefon	0	1 878
Avgift organisation	4 486	4 171
Möteskostnader	3 750	0
Kortidsinventarier	11 866	31 625
	445 739	293 756

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2009	2008
Arbetsgivaravgifter	37 761	52 553
Styrelsearvode	124 000	162 975
	161 761	215 528

8 Avskrivningar byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Byggnad	211 848	211 848
Fastighetsförbättringar	133 718	133 718
Stambyte	374 198	371 031
	719 764	716 597

9 Byggnad

	2009-12-31	2008-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	116 872 376	116 609 892
Inköp	158 339	262 484
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	117 030 715	116 872 376
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 170 031	-2 453 434
Årets avskrivningar	-719 764	-716 597
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 889 795	-3 170 031
Utgående redovisat värde	113 140 920	113 702 345
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

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupet räntebidrag	589	842
Förutbetald försäkring	29 770	24 213
Förutbetald kabel-TV	10 290	10 441
Förutbetalt vatten	5 870	5 900
Förutbetald tomträttsavgäld	139 000	139 000
Förutbetald bankfacksavgift	410	410
Förutbetald entrémattor	3 006	0
Förutbetald serviceavtal fastighetsägarna	3 047	3 047
Förutbetald skötsel fastighetsförsäkring	0	2 905
Förutbetald amortering	7 500	0
Förutbetald ränta	64 335	0
	263 817	186 758

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	2 008 218	-4 920 553	-1 065 615
Reservering yttre fond			362 736	-362 736	
Upplösning yttre fond			-164 326	164 326	
Disposition av föregående års resultat:				-1 065 615	1 065 615
Årets resultat					-935 771
Belopp vid årets utgång	72 559 655	18 072 959	2 206 628	-6 184 578	-935 771

Man har tagit 164 326 kr i anspråk från den yttre fonden, motsvarande underhållskostnader för balkonger och lås.

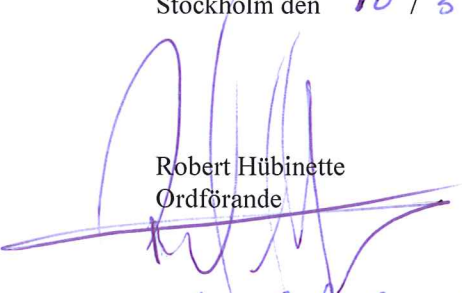
12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2009-12-31	2008-12-31
Stadshypotek AB	5,98%	2011-04-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	5,18%	2010-04-30	2 955 000	2 985 000
Stadshypotek AB			0	6 000 000
Stadshypotek AB	3,12%	rörligt 3 mån	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek AB	3,12%	rörligt 3 mån	500 000	500 000
Stadshypotek AB	3,27%	2012-04-30	3 000 000	0
Stadshypotek AB	1,97%	rörlig ränta	3 000 000	0
Avgår kortfristig del			-30 000	-30 000
			27 425 000	27 455 000

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2009-12-31	2008-12-31
Upplupna räntekostnader	0	260 434
Förutbetalda avgifter och hyror	281 899	316 584
Upplupet revisorsarvode	18 000	18 000
Upplupet styrelsearvode	122 000	115 000
Upplupen arbetsgivareavgift	38 000	37 000
Upplupen el	4 500	0
	464 399	747 018

Stockholm den 10 / 5 2010


Robert Hübinette
Ordförande


Max Cederborg
Sekreterare


Rickard Liljeroos
Ledamot


Oscar Mårtensson
Kassör


Hans Jorild
Ledamot


Roy Forsberg
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2010


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 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 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 11 maj 2010



Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor