

Årsredovisning

för

Brf Smedjan 11

769604-3012

Räkenskapsåret

2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjan 11 får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

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
Oscar Mårtensson	Kassör
Max Cederborg	Sekreterare
Roy Forsberg	Ledamot
Hans Jorild	Ledamot
Rickard Liljeroos	Ledamot
Gunilla Björkman	Ledamot
Oscar Hallberg	Suppleant
Yvonne Beijer	Suppleant

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

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Max Cederborg och Hans Jorild

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2010

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

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvodet till styrelse och revisorer har utbetalts med 133 367 kr.

Förvaltning

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

Den tekniska förvaltningen har skötts av Storholmen Förvaltning, kontaktperson Per Sandin.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 161 st medlemslägenheter varav 20 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 14 st bostäder och 3 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Keramikverkstad	42 m2	Tills vidare
Kontorverksamhet	33 m2	Tills vidare
Styrelselokal (nyttjas av styrelsen)	44 m2	Tills vidare

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- Under 2010 har delar av fastighetens stambytt tillsammans med entreprenör MZ Bygg och ÅF.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

- Färdigställande och slutbesiktning av utfört stambyte kommer att ske under 2011.

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 höjts med 10% från den 1 juli.

<u>Nyckeltal</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	634	604	601	597	589
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 177	3881	3 885	4 099	4 099
Elkostnad/kvm totalyta	25	20	19	18	19
Värmekostnad/kvm totalyta	160	144	134	131	136
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	18	17	12

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 1277 kr per bostadslägenhet under 2010, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	-7 120 349
Omföring till fond yttre underhåll	-472 002
I anspråkstagande fond yttre underhåll	210 708
Årets resultat	-518 260
	-7 899 903

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras så att:

i ny räkning överförs **-7 899 903**

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

Resultaträkning	Not	2010-01-01 -2010-12-31	2009-01-01 -2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror mm	1	5 142 957	4 901 903
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel/städning	2	-297 388	-352 546
Reparationer och underhåll	3	-416 532	-564 520
Taxebundna kostnader	4	-1 716 105	-1 578 799
Övriga driftskostnader	5	-716 299	-711 288
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	6	-411 961	-445 738
Löner, andra ersättningar/personalkostnader	7	-133 077	-161 761
Fastighetsskatt		-246 815	-241 720
Rörelseresultat före avskrivningar		1 204 780	845 531
Avskrivningar av anläggningstillgångar			
Byggnad		-845 772	-719 764
Rörelseresultat		359 008	125 767
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		374	0
Skatteränta ej skattepliktig		118	398
Räntekostnader och liknande resultatposter		-872 774	-1 060 018
Räntebidrag		2 179	3 856
Kapitalkostnader		-7 165	-5 774
		-877 268	-1 061 538
Resultat efter finansiella poster		-518 260	-935 771
Årets resultat		-518 260	-935 771

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	8,9	118 595 587	113 140 920
Summa anläggningstillgångar		118 595 587	113 140 920
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran avgifter/hyror		11 586	12 222
Skattefordran		246 579	251 556
Övriga kortfristiga fordringar		36 442	36 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	190 499	263 817
		485 106	564 037
<i>Kassa, bank och värdepapper</i>			
Kassa och bank		725 914	462 454
Summa omsättningstillgångar		1 211 019	1 026 491
Summa tillgångar		119 806 607	114 167 411

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
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		2 467 922	2 206 628
		93 100 536	92 839 242
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 381 643	-6 184 578
Årets resultat		-518 260	-935 771
		-7 899 903	-7 120 349
Summa eget kapital		85 200 633	85 718 893
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	31 120 000	27 425 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Anställdas skatter		429	0
Leverantörsskulder		568 970	500 410
Övriga skulder		709	709
Deposition		28 000	28 000
Nästa års amortering		30 000	30 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	2 857 866	464 399
		3 485 974	1 023 518
		34 605 974	28 448 518
Summa eget kapital, och skulder		119 806 607	114 167 411
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>			
Fastighetsinteckningar		35 000 000	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	2010	2009
Byggnad	0,22 %	0,22 %
Fastighetsförbättringar	6,60 %	6,60 %
Stambyte	2,00 %	2,00 %

1 Årsavgifter, hyror mm

	2010	2009
Årsavgifter	4 484 424	4 270 872
Hyor bostäder	480 762	483 174
Hyor lokaler	97 585	78 968
Överlåtelse-/pansättningsavgift	43 352	47 202
Återbetalning all framtid	32 125	20 560
Diverse intäkter	4 201	517
Ersättning underhåll	408	408
Administr intäkter	100	200
	5 142 957	4 901 901

2 Fastighetsskötsel och städning

	2010	2009
Snöröjning	48 376	0
Grovsopor	10 992	44 390
Hiss	31 490	34 059
Serviceavtal	11 480	14 219
Entremattor	18 032	15 027
Fastighetsskötsel entreprenad	56 160	55 980
Städning entreprenad	82 695	146 856
Gård	22 734	33 763
Förbrukningsmaterial	15 429	8 252
	297 388	352 546

3 Reparationer och underhåll

	2010	2009
Hyreslägenhet	8 368	0
Lokal	0	14 873
Fasad	3 943	0
Trapphus	13 736	28 765
Vind/källare	1 256	0
Gården	8 582	24 749
VVS	25 259	54 736
Värmeanläggning	5 500	0
Tvättstuga	23 206	17 566
Elinstallationer	4 584	12 842
Hiss	138 246	44 722
Försäkringsskador	33 535	0
Vattenskada	3 150	70 865
Tak	72 462	0
Ventilation	12 881	0
Fönster	209	25 402
Portar	1 784	1 100
Konsult	0	5 400
Soprum/sophus	21 519	7 675
Balkong	0	108 750
Lås	12 244	55 576
Stambyte	628	0
Fastighetsunderhåll	25 438	91 498
	416 530	564 519

4 Taxebundna kostnader

	2010	2009
Vattenkostnader	143 085	143 909
Värmekostnader	1 263 048	1 135 766
El-och gaskostnader	196 498	160 944
Sophämtning	113 474	138 180
	1 716 105	1 578 799

5 Övriga driftskostnader

	2010	2009
Försäkringskostnader	117 157	113 524
Avgäld	556 000	556 000
Kabel-TV	43 142	41 764
	716 299	711 288

6 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2010	2009
Styrelseomkostnader	1 736	11 062
Revisionsarvode	18 750	18 878
Förvaltningsarvode	113 752	113 452
Teknisk förvaltare	192 000	186 875
Konsultarvode	58 568	75 498
Administration	15 303	19 872
Trivselkostnader	3 131	0
Avgift organisation	4 971	4 486
Möteskostnader	3 750	3 750
Kortidsinventarier	0	11 866
	411 961	445 739

7 Löner, andra ersättningar och personalkostnader

	2010	2009
Arbetsgivaravgifter	18 460	37 761
Styrelsearvode	114 617	124 000
	133 077	161 761

8 Avskrivningar byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad	211 848	211 848
Fastighetsförbättringar	133 718	133 718
Stambyte	500 206	374 198
	845 772	719 764

9 Byggnad

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	117 030 715	116 872 376
Inköp	6 300 439	158 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 331 154	117 030 715
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-3 889 795	-3 170 031
Årets avskrivningar	-845 772	-719 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 735 567	-3 889 795
Utgående redovisat värde	118 595 587	113 140 920
Taxeringsvärden byggnader	65 281 000	52 225 000
Taxeringsvärden mark	92 053 000	68 687 000
	157 334 000	120 912 000

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupet räntebidrag	312	589
Förutbetald försäkring	29 576	29 770
Förutbetald kabel-TV	10 448	10 290
Förutbetalt vatten	4 700	5 870
Förutbetald tomträttsavgäld	139 000	139 000
Förutbetald bankfäcksavgift	410	410
Förutbetald entrémattor	3 005	3 006
Förutbetald serviceavtal fastighetsägarna	3 047	3 047
Förutbetald amortering	0	7 500
Förutbetald ränta	0	64 335
	190 498	263 817

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	2 206 628	-6 184 578	-935 771
Reservering yttre fond			472 002	-472 002	
Upplösning yttre fond			-210 708	210 708	
Disposition av föregående års resultat:				-935 771	935 771
Årets resultat					-518 260
Belopp vid årets utgång	72 559 655	18 072 959	2 467 922	-7 381 643	-518 260

Man har tagit 210 708 kr i anspråk från den yttre fonden, motsvarande underhållskostnader för hissar och tak.

12 Skulder till kreditinstitut

Kreditgivare	Räntesats	Ändringsdag	2010-12-31	2009-12-31
Stadshypotek AB	5,98%	2011-04-30	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB	2,09%	rörligt 3 mån	2 925 000	2 955 000
Stadshypotek AB	2,12%	rörligt 3 mån	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek AB	2,12%	rörligt 3 mån	500 000	500 000
Stadshypotek AB	2,09%	rörligt 3 mån	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	3,27%	2012-04-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2,58%	rörligt 3 mån	400 000	0
Stadshypotek AB	2,66%	rörligt 3 mån	1 040 000	0
Stadshypotek AB	3,67%	2015-09-30	685 000	0
Stadshypotek AB	3,99%	2013-12-01	1 600 000	0
Avgår kortfristig del			-30 000	-30 000
			31 120 000	27 425 000

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna sociala avgifter	449	0
Upplupna räntekostnader	135 951	0
Förutbetalda avgifter och hyror	385 996	281 899
Upplupet revisorsarvode	18 000	18 000
Upplupet styrelsearvode	49 470	122 000
Upplupen arbetsgivareavgift	12 916	38 000
Upplupen el	0	4 500
Upplupen kostnad/investering Stambyte	2 255 084	0
	2 857 866	464 399

Stockholm den 11 / 5 2011



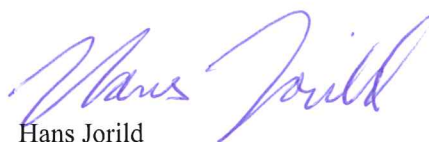
Robert Hübinette
Ordförande



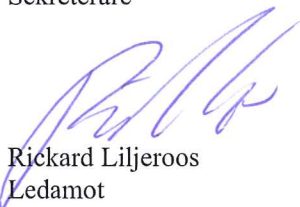
Oscar Mårtensson
Kassör



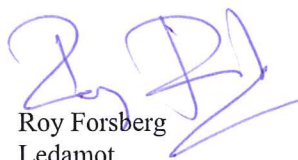
Max Cederborg
Sekreterare



Hans Jorild
Ledamot



Rickard Liljeroos
Ledamot



Roy Forsberg
Ledamot



Gunilla Björkman
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2011



Mats Ivarsson
Auktoriserad Revisor



LITUS REVISION

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 2010-01-01 -- 2010-12-31.

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 ersättningskyldig 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 2011

Mats Ivarsson
Auktoriserad revisor