

Årsredovisning för

# **Brf Skrovet 8**

769608-6425

Räkenskapsåret

**2012-01-01 - 2012-12-31**

## Förvaltningsberättelse Brf Skrovet 2012

### Styrelsen har utgjorts av:

Daniel Golabiewski	Ordförande
Susanna Idman	Ledamot
Therese Pham	Ledamot
Lena Lilius	Ledamot
Boris Ivnik	Ledamot
Tobias Johansson	Ledamot (studier på annan ort fr.o.m. hösten 2012)
Johan Hassel	Ledamot (studier på annan ort fr.o.m. hösten 2012)
Jenny Sivervik	Suppleant

### Revisor har varit:

Jörgen Götehed, BoRevision

### Valberedning:

Anna Grieves och Dan Alstermark

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-10

Styrelsen har utöver stämman haft 10 protokollförda sammanträden under 2012. Ekonomisk förvaltning har utförts av Fastighetsägarna AB i Stockholm och teknisk förvaltning samt städning har utförts av Driftia AB

Under året har följande bostadsrätter överlåtit:  
Lgh 12, 33, 34, 41, 42, 51, 52 och 61

Antalet medlemmar under årets slut utgörs av 44 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 uppläter även 2 lokaler med hyresrätt, samt 3 parkeringsplatser.

### Fastigheten

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

### Årets underhåll

- Upprustning av området på husets framsida; gammal jord schaktades bort, ny jord lades på och buskar och växter planterades, samt gångstig till handlaren anlades
- Buskar togs bort på husets kortsida och cykelparkering iordningsställdes
- Bredband installerades i alla lägenheter
- Nytt expansionskärl i källaren installerades
- Inspektion av balkonger och terrasser utfördes och en skada lagades

- Obligatorisk ventilationskontroll genomfördes
- Nya elledningar drogs hos handlaren
- Två städdagar genomfördes 19/4 och 4/11-12, och containrar hyrdes in för grovsopor

### Ekonomi

Höjning av avgifterna med 10 % från och med 2012-04-01 för att finansiera bredband och balkongrenovering. Under året har föreningens intäkter, läs årsavgifter, dock inte varit tillräckliga för att täcka utgifterna vilket innebär att föreningen dels gör ett minusresultat och dels misslyckas med att avsätta medel för underhåll. Anledningen är ett flertal oväntade utgiftsposter i form av reparationer (se Årets underhåll).

Föreningen har sett över samtliga utgifter och genomfört alla i dag möjliga åtgärder för att minska på kostnaderna: bytt elavtal, bytt ut sopkarusellen, tätat trapphuset och avslutat onödiga avtal. Efter sommaren kommer vi dessutom att byta avtal för fjärrvärme för att komma undan de senaste vintrarnas höga kostnader.

Den största kostnaden utgörs av ränta på banklån, vilket är svårt att påverka utan en större avbetalning. Föreningen har i dagsläget fyra stycken hyresrätter, och vi hoppas kunna ombilda åtminstone någon av dessa till bostadsrätt inom kort. Detta skulle naturligtvis i stor grad påverka resultatet i positiv riktning.

### Resultat och ställning

	2012	2011
Nettoomsättning tkr	1 693	1 600
Rörelseresultat tkr	287	440
Rörelseresultat efter finansiella poster tkr	-251	-134
Balansomslutning tkr	47 031	47 235

### Framtida utveckling

Föreningen är av säkerhetsskäl ålagd att inom kort bygga om hissen. Vi har börjat ta in offerter för detta ändamål. Vi kommer också att genomföra en rensning av ventilationssystemet under 2013. För att finansiera underhållet kommer föreningen med största sannolikhet att behöva ta ytterligare lån, vilket kan medföra en avgiftshöjning.

För att om möjligt spara in på värmekostnaden, som i dag utgör en stor utgiftspost, har föreningen även för avsikt att på sikt renovera och tätta fastighetens samtliga fönster. Detta förskjuts dock på framtiden i väntan på en mer stabil ekonomi.

### Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-247 631
Balanserad förlust	-1 576 260
	-1 823 891

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	-50 081
Överföring till fond för yttre underhåll	0 ingen avsättning till yttre fond görs då föreningen har en ansamlad förlust
Ansamlad förlust	-1 773 810
	-1 823 891

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 692 822	1 600 076
		<u>1 692 822</u>	<u>1 600 076</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 103 812	-910 394
Underhåll	3	-50 081	-
Avskrivningar		-252 270	-249 465
<b>Rörelseresultat</b>		<u>286 659</u>	<u>440 217</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 975	6 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-543 095	-580 439
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-251 461</u>	<u>-133 713</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-251 461</u>	<u>-133 713</u>
Återbetalning av skatt på ränteintäkter år 2007-2009		3 830	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-247 631</u>	<u>-133 712</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	46 221 305	46 447 787
Maskiner och inventarier	7		5 806
		<u>46 221 305</u>	<u>46 453 593</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>46 221 305</u>	<u>46 453 593</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	8	502 565	526 925
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	56 944	9 047
		<u>559 509</u>	<u>535 972</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	250 229	245 934
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>809 738</u>	<u>781 906</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>47 031 043</u>	<u>47 235 499</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>11</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 950 442	28 950 442
Upplåtelseavgifter		3 065 820	3 065 820
Fond för yttre underhåll		299 340	299 340
		<u>32 315 602</u>	<u>32 315 602</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-1 576 260	-1 442 547
Årets resultat		-247 631	-133 712
		<u>-1 823 891</u>	<u>-1 576 259</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 491 711</u>	<u>30 739 343</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	15 905 000	15 965 000
		<u>15 905 000</u>	<u>15 965 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfrist del av långfr skuld		60 000	60 000
Leverantörsskulder		132 978	56 042
Skatteskulder		152 547	148 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	288 807	266 175
		<u>634 332</u>	<u>531 156</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>47 031 043</u>	<u>47 235 499</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>			
Fastighetsinteckningar		18 050 000	18 050 000
<b>Summa</b>		<u>18 050 000</u>	<u>18 050 000</u>

## Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga ~~x~~

## 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 rekommendationer.

### 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
<b>Materiella anläggningstillgångar:</b>	
-Byggnad	0,5
-Ombyggnader	2,0
-Tillverkning entréport	5,0
-Byggnadsinventarier	10,0
-Postboxar	20,0
-Elcentral	10,0

### Fordringar

Uptas 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 yttre underhåll görs inte på grund av föreningens ansamlade förlust.

### 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 ränteutgifter 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

	2012	2011
Årsavgifter	1 153 437	1 072 968
Hyror	533 007	513 897
Övriga intäkter	6 378	13 211
<b>Summa</b>	<b>1 692 822</b>	<b>1 600 076</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	142 961	90 726
Reparationer	151 795	52 490
El	40 147	42 402
Uppvärmning	335 557	340 398
Vatten	66 452	45 368
Sophämtning	27 174	55 797
Försäkringspremier	19 631	19 344
Fastighetsskatt	77 565	74 982
Övriga fastighetskostnader	1 577	7 619
Kabel TV och it-kostnader	75 365	14 188
Styrelsearvoden	42 800	45 519
Sociala avgifter	12 428	14 187
Revisionsarvoden	16 625	15 000
Förvaltningsarvode	69 304	67 543
Övr externa tjänster	8 827	11 671
Övriga driftskostnader	15 604	13 160
<b>Summa</b>	<b>1 103 812</b>	<b>910 394</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

Balkongrenoveringar	50 081	0
	<b>50 081</b>	<b>0</b>

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	4 975	6 066
Ränteintäkter skattefria	-	443
<b>Summa</b>	<b>4 975</b>	<b>6 509</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	542 936	580 270
Räntekostnader skattekonto	159	-
Övriga finansiella kostnader	-	169
<b>Summa</b>	<b>543 095</b>	<b>580 439</b>



## Not 6 Byggnader och mark

	2012	2011
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Byggnad	19 150 023	19 150 023
-Ombyggnad	6 934 330	6 833 080
-Byggnadsinventarier	39 900	-
-Mark	21 639 932	21 639 932
-Nyanskaffningar	50 000	141 150
-Pågående balkongarbeten	-	30 018
	<b>47 814 185</b>	<b>47 794 203</b>
Pågående balkongarbeten har bokats om till underhåll av balkonger, se not 3		
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 346 416	-1 104 951
-Årets avskrivning enligt plan	-246 464	-241 465
	<b>-1 592 880</b>	<b>-1 346 416</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 221 305</b>	<b>46 447 787</b>
Byggnader	14 212 000	14 212 000
Mark	19 548 000	19 548 000
	<b>33 760 000</b>	<b>33 760 000</b>
Bostäder	31 600 000	31 600 000
Lokaler	2 160 000	2 160 000
	<b>33 760 000</b>	<b>33 760 000</b>

## Not 7 Inventarier

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

## Not 8 Övriga fordringar

Skattekontot	79 355	74 658
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	423 210	452 267
	<b>502 565</b>	<b>526 925</b>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	22 882	1 597
Funktionskontroll fjärrvärme	4 842	4 736
Bredband, Q1 och Kabel-Tv, Q1	22 280	2 714
Vatten	3 140	-
Övrigt	3 800	-
	<b>56 944</b>	<b>9 047</b>

## Not 10 Kassa och bank

	2012	2011
Nordea	250 229	245 934
	<b>250 229</b>	<b>245 934</b>

## Not 11 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	-1 442 547	-133 712	30 739 342
Disposition enligt stämmobeslut			-	-133 713	133 712	
Årets resultat					-247 631	-247 631
Belopp vid årets utgång	<u>28 950 442</u>	<u>3 065 820</u>	<u>299 340</u>	<u>-1 576 260</u>	<u>-247 631</u>	
<b>Summa Eget kapital</b>			<b>32 315 602</b>		<b>-1 823 891</b>	<b>30 491 711</b>

## Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Andel %	Skuldbelopp 2012-12-31	Skuldbelopp 2011-12-31
Nordea Hyp	2013-11-20	3,5%	24,00	3 930 000	3 930 000
	Rörligt	2,09%	36,00	5 835 000	5 895 000
Nordea Hyp	Rörligt	3,75%	40,00	6 200 000	6 200 000
Kortfristig del lån				-60 000	-60 000
			<b>100,00</b>	<b>15 905 000</b>	<b>15 965 000</b>

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	126 227	113 059
Upplupna kostnadsräntor	24 639	32 062
Upplupna sociala avgifter	13 601	14 000
Kostnader pant och överlåtelser	7 260	4 494
Revisionsarvode	16 000	15 000
Styrelsearvode	44 000	44 000
Ei	2 916	3 834
Fjärrvärme	54 164	39 726

## Underskrifter

Stockholm 2013-04-25

Daniel Golabiewski



Therese Pham



Boris Iynik



Lena Lilius



Susanna Idman




Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-30.

Den avser på för standardut förmeningen

Jörgen Götèhed

Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skrovet 8, org.nr. 769608-6425

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 för år 2012.

#### 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.

#### Räkenskapsansvar

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. Revisor 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 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 för år 2012.

#### 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 bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska kostnaderna och underhållsavsättningar finansieras med årsavgifter. Av årsredovisningen framgår att föreningen redovisar ett underskott för 2012, vilket betyder att avgifterna i detta avseende inte varit tillräckliga. I förvaltningsberättelsen redogör styrelsen för sin syn på avgiftsuttaget och den framtida utvecklingen.

Stockholm den 30 april 2013

Jörgen Götehed

BoRevision AB