

Årsredovisning för

# **Brf Skrovet 8**

769608-6425

Räkenskapsåret

**2013-01-01 - 2013-12-31**

## Förvaltningsberättelse Brf Skrovet 2012

### Styrelsen har utgjorts av:

Daniel Golabiewski	Ordförande
Daniel Ramse	Ledamot
Therese Pham	Ledamot
Lena Lilius	Ledamot
Boris Ivnik	Ledamot
Susanna Idman	Ledamot (lämnade styrelsen 2014-03-03)
Anna Grieves	Ledamot (lämnade styrelsen 2014-01-01)
Jenny Sivervik	Suppleant

### Revisor har varit:

Jörgen Götehed, BoRevision

### Valberedning:

Anna Grieves och Lena Lilius

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16

Styrelsen har utöver stämman haft 10 protokollförda sammanträden under 2013. Ekonomisk förvaltning har utförts av Fastighetsägarna AB i Stockholm och teknisk förvaltning samt städning har utförts av Driftia AB

Under året har följande bostadsrätter överlåtits:  
Lgh 31, 43, 54, 56 och 71

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 upplåt vid årsskiftet 2011/2012 37 st bostadsrätt samt 4 st bostadslägenheter med hyresrätt. Föreningen upplåter även 2 lokaler med hyresrätt, samt 3 parkeringsplatser.

### Fastigheten

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

### Årets förbättringar

- En av föreningens p-platser har hyrts ut till Bilpoolen Sunfleet
- Brister som framkom vid den obligatoriska ventilationskontrollen 2012, har under 2013 åtgärdats
- Golvet i soprummet har målats och tre behållare för hushållssopor har ersatt den gamla sopkarusellen
- Handikappanpassad automatisk dörröppnare har monterats på ytterdörren
- Glaset i hissörrarna har tätas med silikon
- Genomgång och service av i tvättstugans maskinpark
- Offerter har tagits in för att byta ut hissens gamla lintrummemaskineri och för renovering hissorg
- Två städdagar har genomförts; 9/5 och 17/11 och containrar hyrdes in för grovsopor

### Ekonomi

Under året har föreningens intäkter, läs årsavgifter, dock inte varit tillräckliga för att täcka utgifterna vilket innebär att föreningen gör ett minusresultat och därmed inte avsatt 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, fjärrvärmeavtal och avslutat onödiga avtal. Ett av föreningens tre lån har skrivs om den 20/11-13 och räntan sänktes därmed från 3.5 % till 2.61 %.

Den största kostnaden utgörs av ränta på banklån, vilket är svårt att påverka utan en större avbetalning. Föreningen har i dagsläget fyra stycken hyresrätter. Brev har gått ut till alla hyresgäster om erbjudande att få köpa lägenheterna till ett förmånligt pris. 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

	2013	2012
Nettoomsättning tkr	1 736	1693
Rörelseresultat tkr	455	287
Rörelseresultat efter finansiella poster tkr	-82	-251
Balansomslutning tkr	46 704	47 031

### Framtida utveckling

Föreningen har av Boverket blivit ålagd att byte ut det gamla lintrummemaskineriet till hissen. Offerter för detta ändamål har tagits in och styrelsen har givit hiss företaget I.T.K.AB i uppdrag att utföra arbetet. För att finansiera upprustningen av hissen kommer föreningen troligen att behöva ta ytterligare lån, och en avgiftshöjning med 5 % från och med 1/4 -14 kommer att tas ut. 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 täta fastighetens samtliga fönster. Detta förskjuts dock på framtiden i väntan på en mer stabil ekonomi.

Nya redovisningsregler kommer att börja gälla från och med 1 januari 2014. De nya reglerna kallas K-regler, där K står för klassificering. Det är bostadsrättsföreningens ansvar att välja en av de två redovisningsreglerna; K2 eller K3 som föreningen önskar tillämpa. Senast den 30 juni 2014 ska Brf Skrovet 8 ha delgivit vår ekonomiska förvaltare, Fastighetsägarna AB vilken princip föreningen vill tillämpa.

### Förslag till resultatdisposition 2013

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	-82 292
Ansamlad förlust	-1 773 810
	-1 856 102

Styrelsen föreslår följande disposition

Återföring från fond för yttre underhåll	0 <i>minskar yttre fond</i>
Överföring till fond för yttre underhåll	131 283 <i>ökar yttre fond</i>
Balanserat resultat	-1 987 385
	-1 856 102

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 736 184	1 692 822
		<u>1 736 184</u>	<u>1 692 822</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 030 724	-1 103 812
Underhåll	3	-	-50 081
Avskrivningar		-250 943	-252 270
<b>Rörelseresultat</b>		<u>454 517</u>	<u>286 659</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 140	4 975
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-539 948	-543 095
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-82 291</u>	<u>-251 461</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-82 291</u>	<u>-251 461</u>
Återbetalning av skatt på ränteintäkter år 2007-2009			3 830
<b>Årets resultat</b>		<u>-82 292</u>	<u>-247 631</u>

✓

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	46 014 882	46 221 305
Maskiner och inventarier	7	-	-
		<u>46 014 882</u>	<u>46 221 305</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>46 014 882</u>	<u>46 221 305</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	385 854	502 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 154	56 944
		<u>436 008</u>	<u>559 509</u>
<b>Kassa och bank</b>	10	252 769	250 229
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>688 777</u>	<u>809 738</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>46 703 659</u>	<u>47 031 043</u>

→

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		28 950 442	28 950 442
Upplåtelseavgifter		3 065 820	3 065 820
Fond för yttre underhåll		249 259	299 340
		<u>32 265 521</u>	<u>32 315 602</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Ansamlad förlust		-1 773 810	-1 576 260
Årets resultat		-82 292	-247 631
		<u>-1 856 102</u>	<u>-1 823 891</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 409 419</u>	<u>30 491 711</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	15 704 125	15 905 000
		<u>15 704 125</u>	<u>15 905 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfrist del av långfr skuld		140 500	60 000
Leverantörsskulder		58 260	132 978
Skatteskulder		154 785	152 547
Övriga skulder		27 324	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	209 246	288 807
		<u>590 115</u>	<u>634 332</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>46 703 659</u>	<u>47 031 043</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

## 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>
Materiella anläggningstillgångar:	
-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

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till fonden för yttre underhåll göras med 0,3% av taxeringsvärdet. På grund av föreningens ansamlade förlust görs ingen avsättning.

### 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 ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2013	2012
Årsavgifter	1 180 260	1 153 437
Hyror	546 617	533 007
Övriga intäkter	9 307	6 378
<b>Summa</b>	<b>1 736 184</b>	<b>1 692 822</b>

### Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel och städning	175 036	142 961
Reparationer	50 453	151 795
El	32 064	40 147
Uppvärmning	303 769	335 557
Vatten	54 820	66 452
Sophämtning	41 439	27 174
Försäkringspremier	21 112	19 631
Fastighetsskatt	77 220	77 565
Övriga fastighetskostnader	7 818	1 577
Kabel TV och it-kostnader	92 717	75 365
Styrelsearvoden	44 478	42 800
Sociala avgifter	14 198	12 428
Revisionsarvoden	17 875	16 625
Förvaltningsarvode	71 924	69 304
Övr externa tjänster	8 939	8 827
Övriga driftskostnader	16 862	15 604
<b>Summa</b>	<b>1 030 724</b>	<b>1 103 812</b>

Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal.

### Not 3 Underhåll

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

### Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	3 038	4 975
Ränteintäkter skattefria	102	-
<b>Summa</b>	<b>3 140</b>	<b>4 975</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	539 948	542 936
Räntekostnader skattekonto	-	159
<b>Summa</b>	<b>539 948</b>	<b>543 095</b>



## Not 6 Byggnader och mark

	2013	2012
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden:</b>		
-Byggnad	19 150 023	19 150 023
-Ombyggnad	6 984 330	6 934 330
-Byggnadsinventarier	39 900	39 900
-Mark	21 639 932	21 639 932
-Nyanskaffningar	44 520	50 000
	<u>47 858 705</u>	<u>47 814 185</u>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 592 880	-1 346 416
-Årets avskrivning enligt plan	-250 943	-246 464
	<u>-1 843 823</u>	<u>-1 592 880</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>46 014 882</b>	<b>46 221 305</b>
 <b>Byggnader</b>		
Mark	22 939 000	14 212 000
	<u>20 822 000</u>	<u>19 548 000</u>
	<b>43 761 000</b>	<b>33 760 000</b>
 <b>Bostäder</b>		
Lokaler	41 000 000	31 600 000
	<u>2 761 000</u>	<u>2 160 000</u>
	<b>43 761 000</b>	<b>33 760 000</b>

## Not 7 Inventarier

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

## Not 8 Övriga fordringar

Skattekontot	82 040	79 355
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	276 240	423 210
OVK åtgärder fakturerat medlemmar	27 574	0
	<u>385 854</u>	<u>502 565</u>

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkring	23 273	22 882
Funktionskontroll fjärrvärme	-	4 842
Bredband, Q1 och Kabel-Tv, Q1	22 281	22 280
Vatten	4 600	3 140
Övrigt	-	3 800
	<u>50 154</u>	<u>56 944</u>

### Not 10 Kassa och bank

	2013	2012
Nordea	252 769	250 229
	<u>252 769</u>	<u>250 229</u>

### Not 11 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelser avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad förlust</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	28 950 442	3 065 820	299 340	-1 576 260	-247 631	30 491 711
Disposition enligt stämmobeslut			-50 081	-197 550	247 631	
Årets resultat					-82 292	-82 292
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<u>28 950 442</u>	<u>3 065 820</u>	<u>249 259</u>	<u>-1 773 810</u>	<u>-82 292</u>	
<b>Summa Eget kapital</b>			<b>32 265 521</b>	<b>-1 856 102</b>		<b>30 409 419</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering / slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2012-12-31</i>
Nordea Hyp		Rörlig	3 930 000	3 930 000
Nordea Hyp		Rörlig	5 775 000	5 835 000
Nordea Hyp	2014-11-19	Rörlig	6 139 625	6 200 000
			<u>15 844 625</u>	<u>15 965 000</u>
Kortfristig del lån			-140 500	-60 000
			<u>15 704 125</u>	<u>15 905 000</u>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Förutbetalda hyror och avgifter	97 535	126 227
Upplupna kostnadsräntor	28 545	24 639
Upplupna sociala avgifter	-	13 601
Kostnader pant och överlåtelse	-	7 260
Revisionsarvode	17 000	16 000
Styrelsearvode	-	44 000
El	4 477	2 916
Fjärrvärme	61 689	54 164
	<b>209 246</b>	<b>288 807</b>

### Underskrifter

Stockholm 2014-03-13



Daniel Golabiewski



Therese Pham



Boris Ivnik



Lena Lilius



Daniel Ramse

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-28. Den avviker från standardutformningen.



Jörgen Götehed  
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 2013.

### 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.

### Revisorns ansvar

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. Revisorn 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 2013 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 2013.

### 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 revisions sed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag notera att enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget i detta avseende har varit otillräckligt.

Stockholm den 28 mars 2014

Jörgen Götehed  
BoRevision