

Årsredovisning för

Brf Skutan 29

716409-9181

Räkenskapsåret

2010-01-01 - 2010-12-31

1. FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

I sin nuvarande form bildades och registrerades föreningen Brf Skutan 29 1986-10-24. Organisationsnummer 716409-9181. Sedan 2001-12-21 äger och förvaltar föreningen fastigheten Skutan 29 i S:t Görans församling. Registrering av föreningens ekonomiska plan gjordes 2001-12-14.

2. FÖRENINGSSTÄMMA OCH SAMMANKALLADE MÖTEN

2.1 Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-05-27. I stämman deltog 12 medlemmar. Balans- och resultaträkningen presenterades.

Till styrelsen valdes:

Ordinarie	Mandatlängd
Lars O Eklund	två år, nyval
Martin Hagman	två år, nyval
Ann-Cathrin Kollfeldt	två år, nyval
Emilia Molin	ett år
Viera Súlovcová	ett år
Inga Winterstam	två år, nyval

Suppleanter

Jonas Blomqvist	ett år
Mattias Wiggberg	två år, nyval
Annelie Pettersson	två år, nyval

Till revisorer valdes: Hans Åhström (intern revisor) och KPMG med Jan Nordlöv

Till revisorsuppleant valdes: Mali Nilsson (intern rervisor)

Till valberedning valdes: Leena Flavet och Jon Loit

2.2 Extra föreningsstämma hölls 2011-04-16. I stämman deltog 16 medlemmar. Stämman valde till ny revisor PwC Niklas Jonsson då Jan Nordlöv avgått på grund av sjukdom. Stämman beslutade även godkänna balkongbyggnation mot Svarvargatan.

3. STYRELSEN

Förutom de av föreningsstämman utsedda funktionärerna så har styrelsen konstituerat följande:

Ordförande	Martin Hagman
Kassör	Ann-Cathrin Kollfeldt
Sekreterare	Mattias Wiggberg
Vice Ordförande	Lars O Eklund

Firmatecknare

Martin Hagman, Ann-Cathrin Kollfeldt och Inga
Winterstam

3.1 SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2010. Extra föreningsstämma har hållits den 16 april 2010.

Styrelsen har haft 12 protokollförda styrelsemöten:

2010

1 juni

6 juli

3 augusti

7 september

5 oktober

2 november

14 december

2011

10 januari

1 februari

1 mars

5 april

10 maj

3.2 STYRELSENS MÅLSÄTTNING

Styrelsens målsättning har varit att etablera en förvaltningsmodell samt att fortsätta bygga upp en stabil ekonomi i föreningen för att kunna möta framtida åtaganden. Detta har gjorts genom att styrelsen lagt ned stora ansträngningar på att effektivt förvalta föreningens tillgångar och genomförande av de aktiviteter som finns registrerade i föreningens ekonomiska plan.

4. VERKSAMHETEN

Brf Skutan 29 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen äger fastigheten Skutan 29. Fastigheten är byggd år 1931.

Föreningen upplåter den 31/12 2010:

- 46 st lägenheter med bostadsrätt
- 1 st lägenhet med hyresrätt
- 2 st lokaler med hyresrätt

4.1 ÖVERLÅTNA BOSTADSRÄTTER

Under verksamhetsåret 2010 har åtta lägenheter sålts i föreningen. Dessa lägenheter med nytillkomna ägare är:

Igh 7 Olsson / Zabrodsky
Igh 13 Kan
Igh 20 Norberg
Igh 29 Nilsson
Igh 32 Wiklund
Igh 34 Viklund
Igh 35 Kommenda / Hardstedt
Igh 43 Åhström

4.2 GARAGE OCH PARKERINGSPLATSER

Skutan 29 har 11 stycken parkeringsplatser. Till parkeringsplatserna finns en kö och tillhörande policy.

4.3 FASTIGHETEN

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. Som tilläggförsäkring finns en Styrelseansvarsförsäkring. Föreningen har även tecknat en Skadedjursförsäkring hos Anticimex.

4.4 EKONOMISK FÖRVALTNING

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Fastighetsägarna Stockholm.

5. PROJEKT – VÄSENTLIGA HÄNDELSER, OMBYGGNADER SAMT STÖRRE UNDERHÅLL

Ur styrelsens mötesprotokoll kan följande händelser noteras:

- Stokab har kostnadsfritt dragit in svart fiber i huset vilket möjliggör en investering i höghastighetsnät i framtiden.
- Parkeringsrutorna är omålade för att få mer plats per bil. Därmed försvann en ruta och föreningen har nu 11 stycken.
- Trapphuset på Svarvargatan är ommålat.
- En föreningslokal har inretts bredvid snickarrummet i källaren.
- Lokalen på Svarvargatan 14D har fått en ny hyresgäst, QDos, från den 1 januari 2011.

- Efter utredning så installerades fast ramp på Svarvargatan för barnvagnar, rullstolar, rullatorer etc.
- Ett bygglov har beviljats för komplettering av två balkongrader på Svarvargatan. Balkongbyggnation beräknas påbörjas andra kvartalet 2011.
- Bygglovsansökan för balkonger mot gatan vid Gjutargatan 4 är inskickad.
- Styrelsens interna dokument samt protokoll är numera tillgängliga för behöriga via nätet, och har därmed också en backup.
- En hemsida för föreningen är på gång.
- Föreningen har anslutit sig till Fastighetsägarnas kundportal och kan därmed enklare administrera föreningens ekonomiska verksamhet.
- I oktober och april genomfördes gemensamma städdagar. För de som inte hade möjlighet att närvara fanns det listor uppsatta i portarna med arbetsuppgifter.
- Föreningens underhållsplan har uppdaterats med genomförda arbeten och är nu aktuell.

6. EKONOMI

6.1. RESULTAT OCH STÄLLNING

Tkr	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Nettoomsättning	1 808	1 823	1 697	1 530	1 693	1 607	1 879	1 864
Rörelseresultat	7	-32	128	-220	-650	-527	-1 399	679
Resultat efter finansiella poster	-103	-62	-28	-771	-1 262	-887	-2 364	-209
Balansomslutning	57 578	57 547	59 201	61 527	60 349	55 651	49 232	51 665
Årsavgifter per kvm	547	547	497	497	497	497	585	688

Föreningen gjorde under året ett negativt resultat efter skatt om – 103 Tkr. Avskrivningar har påverkat detta resultat med ca -453 Tkr.

Det negativa resultatet beror till största delen på den osedvanligt kalla och snörika vintern och hösten 2010 vilket resulterat i kraftigt ökade kostnader för uppvärmning och snöröjning. Likviditeten har minskat med 261 Tkr och uppgick per sista december 2010 till 1 678 Tkr. Tillgångarna är placerade främst i räntefonder hos Danske Bank för att få högsta möjliga avkastning.

Föreningens två lån har i december 2010 lagts om till ett lån för att erhålla bättre räntevillkor. Lånet som per sista december 2010 uppgick till 4 483 Tkr, löper med rörlig ränta. I januari 2011 har lånet amorterats med 850 Tsek. Ekonomin är god i föreningen med en nettoskuld (lån minus banktillgodohavanden) per 2010-12-31 om cirka 2,8 mkr

6.2 FRAMTIDA UTVECKLING

Styrelsen har beslutat lämna årsavgifterna oförändrade men att höja hyran för parkeringsplatserna till 750 kronor per månad. Budgeten för 2011 visar därefter på ett positivt resultat om 24 Tkr med ett positivt betalningsnetto (resultat exklusive avskrivningar) på ca 474 Tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor:

Årets resultat	-102 909
Balanserat resultat	<u>-1 164 911</u>
Kronor	-1 267 820

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-40 325
Överföring till fond för yttre underhåll	154 998
Balanserat resultat	<u>-1 382 493</u>
Kronor	-1 267 820

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01- 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01- 2009-12-31</i>
Nettoomsättning	1	<u>1 807 567</u>	<u>1 823 246</u>
		1 807 567	1 823 246
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-1 307 243	-1 202 096
Underhåll		-40 325	-208 915
Avskrivningar		<u>-452 789</u>	<u>-443 782</u>
Rörelseresultat		7 210	-31 547
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	28 626	136 200
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	<u>-138 745</u>	<u>-167 033</u>
Resultat efter finansiella poster		-102 909	-62 380
Resultat före skatt		-102 909	-62 380
Skatt på årets resultat		-	-35 628
Årets resultat		<u>-102 909</u>	<u>-98 008</u>

3

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	55 619 371	56 030 995
Maskiner och inventarier	6	65 446	43 735
		<u>55 684 817</u>	<u>56 074 730</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>55 684 817</u>	<u>56 074 730</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 815
Skattefordringar		36 879	1 218
Övriga fordringar		1	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	85 309	51 271
		<u>122 189</u>	<u>54 304</u>
Kortfristiga placeringar	8	769 578	940 952
Kassa och bank	9	908 772	476 818
		<u>1 800 539</u>	<u>1 472 074</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>57 485 356</u>	<u>57 546 804</u>

3

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Kapitaltillskott		923 741	923 741
Insatser		38 870 000	38 870 000
Upplåtelseavgifter		13 902 025	13 902 025
Fond för yttre underhåll		33 623	121 269
		<u>53 729 389</u>	<u>53 817 035</u>
 <i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 164 911	-1 154 549
Årets resultat		-102 909	-98 008
		<u>-1 267 820</u>	<u>-1 252 557</u>
 Summa eget kapital		<u>52 461 569</u>	<u>52 564 478</u>
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	4 483 334	4 483 334
		<u>4 483 334</u>	<u>4 483 334</u>
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		69 670	13 637
Skatteskulder		41 644	42 479
Övriga skulder		72 960	45 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	356 179	397 665
		<u>540 453</u>	<u>498 992</u>
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>57 485 356</u>	<u>57 546 804</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>	19 400 000	19 400 000
Ställda panter för fastighetslån	<u>19 400 000</u>	<u>19 400 000</u>
Summa		

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

2)

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	0,50
-Ombyggnad Lokal	4,00
-Hiss	4,00
-Stambyte	2,00
-Säkerhetsdörrar	2,00
-Plåttak	3,00
-Balkonger	3,00
-Tvärrutrustning	8,33
-Dörrstopp och Belysning	20,00

Fordringar

Uptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas inflyta

Redovisning av intäkter

Hyses- 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 och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar och redovisas efter bokföringsnämndens allmänna råd "BFNAR 2003:4 Redovisning av medel reserverade för framtida underhållet i bostadsrättsföreningar"

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 26,3 procent.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2010	2009
Årsavgifter	1 390 798	1 384 839
Hyror	406 295	443 855
Övriga intäkter	10 474	-5 448
Summa	1 807 567	1 823 246

Not 2 Driftskostnader

Fastighetsskötsel, hisskötsel och städning	336 470	200 625
Reparationer	85 684	120 644
El	49 889	56 007
Uppvärmning	413 352	319 007
Vatten	29 520	44 662
Sophämtning	61 808	59 776
Försäkringspremier	47 376	55 824
Fastighetsavg bostäder	60 019	59 784
Fastighetsavg lokaler	22 660	22 230
Fastighetsskatt	98	-
Övriga fastighetskostnader	12 114	10 766
Kabel TV	11 828	11 468
Styrelsearvoden	9 900	8 000
Löner	39 800	38 400
Sociala avgifter	10 360	14 885
Revisionsarvoden	20 000	28 894
Förvaltningsarvode	73 971	75 376
Övr externa tjänster	15 003	64 630
Övriga driftskostnader	7 391	11 118
Summa	1 307 243	1 202 096

Anställda, föreningen har 2 st anställda.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	28 626	135 466
Ränteintäkter skattefria	-	734
Summa	28 626	136 200

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till kreditinstitut	138 745	167 033
Summa	138 745	167 033

as)

Not 5 Byggnader, markanläggning och mark

	2010	2009
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	23 590 088	23 590 088
-Mark	22 664 987	22 664 987
-Ombyggnad	11 787 066	10 666 548
-Aktivering	32 388	1 120 518
	<u>58 074 529</u>	<u>58 042 141</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Byggnad	-949 938	-831 988
-Årets avskrivning Byggnad	-117 951	-117 950
-ombygg	-1 061 207	-741 623
-Årets avskrivning Ombyggnad	-326 062	-319 585
	<u>-2 455 158</u>	<u>-2 011 146</u>
Redovisat värde vid årets slut	55 619 371	56 030 995
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 167 000	18 509 000
Mark	29 499 000	21 914 000
	<u>51 666 000</u>	<u>40 423 000</u>
Bostäder	49 400 000	38 200 000
Lokaler	2 266 000	2 223 000
	<u>51 666 000</u>	<u>40 423 000</u>

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	74 975	74 975
-Nyanskaffningar	30 488	
	<u>105 463</u>	<u>74 975</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-31 240	-24 992
-Årets avskrivning enligt plan	-8 777	-6 248
	<u>-40 017</u>	<u>-31 240</u>
Redovisat värde vid årets slut	65 446	43 735

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Försäkringspremie	34 486	44 241
Com Hem	7 073	2 826
Re/Max Kommersiella lokaler	43 750	-
Snöskottning	-	4 204
	<u>85 309</u>	<u>51 271</u>

M

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2010	2009
OEB Danske Invest Sverige Likviditet	769 578	940 952
	<u>769 578</u>	<u>940 952</u>

Not 9 Kassa och bank

Bank	148 335	110 576
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Stockholm AB	760 437	366 242
	<u>908 772</u>	<u>476 818</u>

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital			Summa
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Kapital- tillskott *	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	38 870 000	13 902 025	923 741	121 269	-1 154 549	-98 008	52 564 478
Disposition enligt stämmobeslut				-87 646	-10 362	98 008	-
Årets försäljning	-	-				-102 909	-102 909
Årets resultat						-102 909	-102 909
Belopp vid årets utgång	<u>38 870 000</u>	<u>13 902 025</u>	<u>923 741</u>	<u>33 623</u>	<u>-1 164 911</u>	<u>-102 909</u>	<u>52 461 569</u>

*) Kapitaltillskott avser balkongbyggnation

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering / slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2010-12-31	Amortering / upplåning	Skuldbelopp 2009-12-31
OEB	rörligt	rörlig	4 483 334		2 366 667
OEB	rörligt	rörlig	-		2 116 667
			<u>4 483 334</u>	-	<u>4 483 334</u>

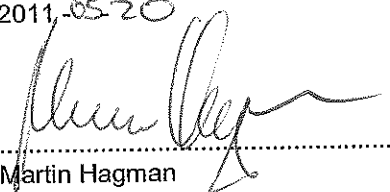
M

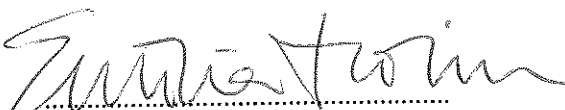
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010	2009
Bankavgift	-	700
Förutbetalda hyror och avgifter	203 348	176 891
Räntor	352	12 541
Styrelsearvode	8 000	8 000
SITA	1 808	1 732
Ei	4 587	3 935
Revisionsarvode	20 000	20 000
Hed Fasad	-	60 724
Sociala avgifter	1 011	3 830
Fjärrvärme	62 849	41 155
Städ	5 386	5 198
Fastighetskötsel	48 838	62 959
	356 179	397 665

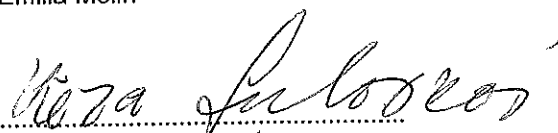
Underskrifter

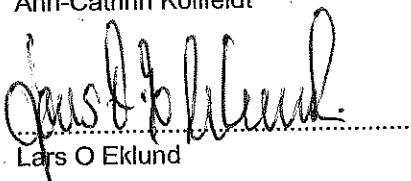
2011-05-20

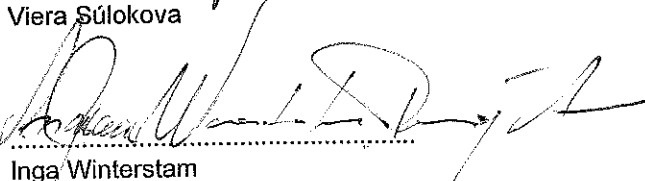

.....
Martin Hagman
Ordförande


.....
Emilia Molin



.....
Ann-Cathrin Kollfeldt


.....
Viera Sulofova


.....
Lars O Eklund


.....
Inga Winterstam

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-05-23


.....
Niklas Jonsson
Godkänd revisor

.....

.....



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Brf Skutan 29

Org nr 716409-9181


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skutan 29 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra 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.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2011


Niklas Jonsson
Godkänd revisor