

ÅRSREDOVISNING 2010

Brf Skönstavik



Årstämman
Torsdagen den 28 april 2011
kl. 19.00

Sköndalskolan – matsalen
Perstorpsvägen 75

Årsredovisning

för

Brf Skönstavig
(702002-0058)

Räkenskapsåret
100101 - 101231

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Fastigheter: Korintkakan1, Skräddkakan 1 och Nötkakan 2.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning

Pauline Sedin, ordförande
Thomas Kalbro, vice ordförande
Klas Lindstrand, sekreterare
Lars Vallander
Niklas Rubin

Suppleanter har varit Lena Landerberg, Jesper Molin och Elisabeth Odö

Föreningen har varit medlem i bostadsrättsorganisationen SBC, Stockholms Fastighetsägareförening samt i Fastighetsarbetsgivarnas Förbund.

Revisorer

Revisor har varit Hans Andersson, Deloitte (auktoriserad) och Björn Landerberg
Revisorssuppleanter har varit Katarina Wiksten, Deloitte (auktoriserad) och Gertrud Sandström.

Medlemsfrågor

Antalet bostadsrätter är oförändrat 65 st
95 medlemmar var bostadsrättshavare vid årets slut.
Två medlemmar var inte bostadsrättshavare.
1 lägenhet har överlåtits under året, nr 67

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 lägenhet (Finbagarvägen 70), 51 varmgarage och 15 parkeringsplatser med uttag för motorvärmare. Ett garage har disponerats av föreningen.

Förvaltning

Olle Holmgren har varit deltidsanställd vice värd och har i samråd med styrelsen svarat för teknisk förvaltning och viss administration. Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Svensk Totalredovisning STOR i Stockholm AB. Övrig administration har skötts av styrelsen.

Under året har vi fortsatt att byta ut kallvattenstråk, det är nu klart.

Renovering av staket har fortsatt enligt plan. Dock har vi fått prioritera ned bodutbyte av ekonomiska skäl. Radonmätningar samt försök att minska markradonet har även detta år fortsatt. Vi har ju också denna vinter haft en ovanligt hård vinter som har slukat en hel del pengar för snöröjning och vi kommer säkert att få se en del skador framöver som måste åtgärdas.

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma ägde rum den 22 april 2010. Styrelsen har haft 11 protokollförda styrelsemöten under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för kv Korintkaka1, Skräddkakan 1 och Nötkakan 2 uppgick 2010 till 80 898 000 kr. Fastighetsskatten för året uppgick till 421 542kr

Inga avgiftshöjningar har behövt göras under 2010.

Kostnaderna för fjärrvärme, el, vatten, kabel-TV samt sophämtning har sammanlagt kostat 1569 119 kr. Fastigheterna har varit försäkrade till fullvärde i Trygg Hansa.

Flerårsöversikt, kkr	2010	2009	2008	2007	2006
Nettoomsättning	3 021	2 990	2 996	3 069	3 244
Resultat efter finansiella poster	-166	20	216	27	738
Balansomslutning	7 065	7 138	7 128	6 901	6 903

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	1 110 020
årets resultat	-165 689
Totalt	944 331

disponeras för

överföring till balanserat resultat	944 331
Totalt	944 331

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

RESULTATRÄKNING	Not	100101-101231	090101-091231
Föreningens intäkter			
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	1	3 020 850	2 990 184
Summa intäkter		3 020 850	2 990 184
Föreningens kostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-2 592 107	-2 360 998
Övriga externa kostnader	3,4	-169 637	-203 230
Personalkostnader	5	-124 767	-111 300
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-150 816	-135 790
Summa kostnader		-3 037 327	-2 811 318
Resultat föreningen		-16 477	178 866
Resultat från finansiella investeringar			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar			
Ränteintäkter		74	0
Räntekostnader		-149 286	-158 374
Resultat efter finansiella poster		-165 689	20 492
Årets resultat		-165 689	20 492

BALANSRÄKNING	Not	101231	091231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	2 647 716	2 679 017
Investeringar	8	2 994 798	2 748 047
Inventarier	9	84 874	
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag (SBC)		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		5 730 888	5 430 564
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		661 399	637 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	99 394	91 531
Kassa och bank		573 444	978 266
Summa omsättningstillgångar		1 334 237	1 707 113
SUMMA TILLGÅNGAR		7 065 125	7 137 677

BALANSRÄKNING	Not	101231	091231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		199 325	199 325
Inträdesavgifter		12 614	12 614
Insatskapital		89 997	89 997
Fond Yttre underhåll		1 299 077	1 218 179
Fond inre underhåll		6 010	6 010
Summa		1 607 023	1 526 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 110 020	1 089 528
Fond Yttre underhåll		-394 066	-313 168
Årets resultat		-165 689	20 492
Summa		550 265	796 852
Summa eget kapital		2 157 288	2 322 977
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	11	3 371 512	3 403 120
Summa långfristiga skulder		3 371 512	3 403 120
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		757 650	750 618
Leverantörsskulder		652 105	520 995
Skatteskulder		38 291	56 892
Övriga skulder		42 408	41 007
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	45 871	42 068
Summa kortfristiga skulder		1 536 325	1 411 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 065 125	7 137 677
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter för egna skulder			
Fastighetsinteckningar		4 658 900	4 658 900

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

1 Föreningens intäkter	101231	091231
Hysesintäkter bostäder	57 600	57 600
Årsavgifter	2 701 200	2 701 200
Hyor garage	228 602	210 700
Hyor bilplats	25 156	18 330
Överl.avg/pantsättn.avg	8 292	2 354
Föreningens intäkter totalt	3 020 850	2 990 184

2 Föreningens kostnader

Förbrukningsmaterial	-8 929	-3 510
Snöröjning	-103 707	-20 063
Hyseslägenhet,lokaler	-2 047	0
Pannrummet	-750	-149
Dörrar	-15 181	-7 480
Tvättstuga	-26 097	-73 820
Skyddsrum	-1 604	-333
VVS-installationer	-19 098	-67 593
Värmeanläggning	0	-26 851
Elinstallationer	-16 878	-3 323
Tak,hängrännor,stuprör	-83 489	-18 796
Fasader	-13 047	-489
Tillbyggnader,tak,fasader	-2 200	0
Gårdar,allm.ytor lekplats	-17 542	-65 203
Container	-38 901	-33 277
Garage	-2 207	-5 943
P-platser	-2 782	0
Trädg.bodar,murar,staket	-159 862	-118 306
Övriga driftskostnader	-18 283	-23 769
Reparationer/löpande underhåll	-532 604	-468 905

	101231	091231
EI	-74 737	-64 774
Värme	-1 159 632	-1 015 284
Vatten	-123 290	-132 600
Sophämtning	-131 860	-124 220
Kabel-TV	-80 375	-79 609
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-1 569 894	-1 416 487
Försäkringar	-64 954	-52 600
Web	-3 113	-3 113
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-68 067	-55 713
Fastighetsskatt	-421 542	-419 892
Fastighetsskatt	-421 542	-419 892
Fastighetsförvaltningen	-2 592 107	-2 360 998

3 Övriga externa kostnader

Möteskostnader/gåvor	-25 425	-46 652
Kontorsmtrl/trycksaker	-5 328	-12 022
Telefon/Internet	-8 743	-6 640
Porto	-601	-1 015
Revisionsarvoden	-12 000	-15 875
Redovisningstjänster	-83 684	-83 684
Konsultkostnader	-15 446	-19 713
Bankkostnader	-6 167	-6 368
Avgift till organisation	-12 243	-11 262
Övriga externa kostnader	-169 637	-203 230

4 Revisionsarvode

100101	090101
- 101231	- 091231

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.
Allt annat är andra uppdrag.

För räkenskapsåret har följande arvoden till Deloitte & Touche bokförts.

För revisionsuppdrag	12 000	15 875
----------------------	--------	--------

5 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	123 131	110 217
Totala löner och ersättningar	123 131	110 217
Sociala avgifter enligt lag och avtal	1 636	1 083
Pensionskostnader		
Totala löner och ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader	124 767	111 300

6 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	Årets amortering
Inventarier	20 %
Investeringar	3,33%

7 Byggnader och mark	101231	091231
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	3 572 958	3 572 958
Årets förändring	0	0
Utgående anskaffningsvärde	3 572 958	3 572 958
Ingående avskrivningar	-3 312 941	-3 281 923
Årets avskrivningar	-31 301	-31 018
Utgående avskrivningar	-3 344 242	-3 312 941
Utgående bokfört värde för byggnad	228 716	260 017
Anskaffningsvärde för mark	2 419 000	2 419 000
Taxeringsvärde byggnad	26 662 000	26 662 000
Taxeringsvärde mark	54 236 000	54 236 000
	80 898 000	80 898 000

8 Investeringar	101231	091231
Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	3 876 275	3 528 386
Årets förändring	364 827	347 889
Utgående anskaffningsvärde	4 241 102	3 876 275
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-1 128 228	- 1 023 456
Årets avskrivningar	-118 076	-104 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 246 304	-1 128 228
Utgående planenligt restvärde	2 994 798	2 748 047

9 Inventarier

Anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	55 196	55 196
Årets inköp	86 313	0
Utgående anskaffningsvärde	141 509	55 196
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-55 196	-55 196
Årets avskrivningar	-1 439	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 635	-55 196
Utgående planenligt restvärde	84 874	0

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Följande större poster ingår		
Försäkring 2011	70 314	64 954
Kabel-TV	20 872	19 906
Övrigt	8 208	6 671
Totalt	99 394	91 531

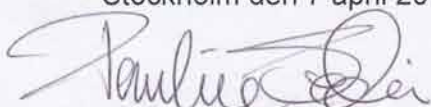
11 Skulder

Stadshypotek		
Lån nr 117 457, ränta 5,31%, villkorsändring 130301	1 501 580	
Lån nr 109814, ränta 4,87%, villkorsändring 13 0130	195 298	
Lån nr 177567, ränta 4,01%, villkorsändring 111201	267 333	
SBAB 15139447, rörligt, villkorsändring 110517	703 125	
SBAB 17277367, ränta 4,45%, villkorsändring 110413	735 779	
Kortfr del (2009 års amortering)	-31 603	
Skulder	3 371 512	3 403 120

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101231	091231
Följande större poster ingår		
Ränta	9 124	9 217
Revision	12 000	12 000
Snöröjning	14 063	11 250
Övrigt	10 684	9 601
Totalt	45 871	42 068

Underskrifter

Stockholm den 7 april 2011



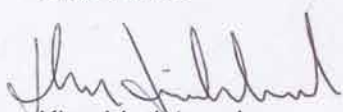
Pauline Sedin
Ordförande



Thomas Kalbro



Lars Vallander



Klas Lindstrand



Niklas Rubin

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2011



Hans Andersson
Auktoriserad revisor



Björn Landerberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skönstavik

Organisationsnummer 702002-0058

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skönstavik för räkenskapsåret 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 revisions sed 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 fel. 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har 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, disponerar vinstmedlen enligt styrelsens förslag och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 7 april 2011



Hans Andersson
Auktoriserad revisor



Björn Landerberg

Styrelsens kommentarer till budgetförslag för 2011

För budgeten 2011 vill styrelsen kort kommentera några punkter

- För år 2010 budgeterades en underskott på drygt 200,000 kr medan det faktiska underskottet blev ca 166.000 kr. Styrelsen bedömer ändå att det finns ett utrymme att budgetera för ett underskott år 2011 på ca 140.000 kronor.
- Styrelsen kommer i år att byta TV-leverantör med installation av fiberkabel. Denna installation ska ses som en investering.
- Arbetet med staket och bodar fortsätter under 2011.
- Även fortsättningsvis kommer arbetet med att minska radonhalten att fortgå.
- Avgiften till föreningen är relativt låg – och sänktes dessutom 2007. Den nya styrelsen bör därför överväga om en höjning av avgiften bör ske för att få en långsiktigt bra verksamhet med god ekonomi.

FÖRBRUKNING OCH DRIFTKOSTNADER**FJÄRRVÄRME – Fortum**

Avser Uppvärmning av lägenheter, lokaler och varmvatten har skett med energi levererad av Fortum Fjärrvärme. Uppvärmad yta 7 800 m².

År	2009	2010		Ökning/minskning(+/-)
Kostnad	1 015 tkr	1 160 tkr	= +	45 tkr + 4,4 %
Förbrukning	1 304 MWh	1 538 Wh	= +	234 MWh + 17,9 %
Års effekt	312 kW	360 kW	= +	48 kW + 15,4 %
Normalårsjämförelse	92 %	114 %	= +	24 %

Kommentar

Värmebehovet, mätt i graddagar enl. SMHI, har ökat från 92 till **114 %**. Normalåret = 100 %.

Energi förbrukningen har ökat med 17,9 % likaså effektbehovet med 15,4 %. Flödesavgiften, beroende av hur effektiv nedkylningen av energiflödet i värmeväxlarna är, har givit bonus med **5 966 kr.**

VATTEN – Stockholm Vatten

Avser	Kall- och varmvattenförbrukning.			
Kostnad	133 tkr	123 tkr	= -	10 tkr - 7,52 %
Förbrukning - total	9 068 m ³	9 135 m³	= +	67 m³ + 0,74 %
- därav varmvatten	2 888 m ³	2 901 m³	= +	13 m³ + 0,45 %

Kommentar

Vattenpriset oförändrat **5.25 kr/m³** Kostnad inkl. abonnemangs-, nytto- och dagvattenavgift ca 14 kr/m³. Avläsning av förbrukning överensstämmer f.n. ej med budgetår.

EL – Fortum och Borås Elhandel

Avser	Kv. Nötkakan (tvättstuga, värmecentral, garage och hyreslägenhet). Övriga allm. utrymmen (övriga garage, bilplatser, kryppgrunder och skyddsrum).			
Kostnad	64 tkr	74 tkr	= +	10 tkr + 15,63 %
Förbrukning				
- kv. Nötkakan	27 979 kWh	21 289 kWh	= -	6 690 kWh - 23,91 %
- övriga	7 299 kWh	8 906 kWh	= +	1 607 kWh + 22,02 %

Kommentar

Ett treårigt fast avtal med Borås Elhandel har övergått till rörligt. Enerkipriset varierade mellan **40,00** och **91,69** öre/kWh.

Brf Skönstavik

Utförda underhållsbehov 2007-2010 och planerade för 2011

2007	2008	2009	2010	2011	Framtida projekt
<p>Byte av 9 krypprumsluckor.</p> <p>Ny redskapsbod.</p> <p>10 nya trädg.bodar.</p> <p>Nya staket i samband med återställn. efter ledn.grävn.</p> <p>Färdigställande av pannrummet.</p> <p>Målning av rest. fönsterkarmar.</p>	<p>Nya kallvattenstråk under en huslänga.</p> <p>Fortsatt upprustning av trädgårdsbodar.</p> <p>Fortsatt upprustning av staket.</p> <p>Målning samt renovering av tillbyggnaderna.</p> <p>Ventilation kryppgrund (radonåtgärd)</p>	<p>Nya kallvattenstråk under tre huslängor.</p> <p>Fortsatt upprustning av trädgårdsbodar.</p> <p>Fort. Staketupprustning</p> <p>Fort. Radonmätning samt ventilinstallation i kryppgrunden</p> <p>Nya ytterdörrar till skyddsrummen.</p>	<p>Upprustning av staket.</p> <p>Nya kallvattenstråk under fyra huslängor.</p> <p>Radonmätningar och tester</p> <p>Kontroll Snörasskyddet</p> <p>Lekplats, repstaket</p> <p>Ommålning av förrådsdörrar mot norr</p> <p>Ny tvättmaskin/torkrum</p>	<p>Upprustning av staket och bodar.</p> <p>Radonmätningar och tester</p> <p>Kabel-TV/Bredband</p>	<p>Nya garageportar.</p> <p>Nya tvättmaskiner.</p> <p>Upprustning av sopdörrar.</p> <p>Nya köksavlopps-stammar. (tas vartefter)</p> <p>Nytt yttertak på kv.</p> <p>Nötkakan inklusive tilläggsisolering.</p> <p>Måla plågameringar på yttertaken.</p> <p>Förstärka tak i garage (4-bilars)</p> <p>Ny belysning/el i garagen.</p> <p>Upprustning av trädgårdsbodar.</p> <p>Komplettering av skorstensstosar.</p>

	2011	2010
Föreningens intäkter		
Hysesintäkter bostäder	57 600	57 600
Årsavgifter	2 701 200	2 701 200
Hyor garage	244 800	228 602
Hyor bilplats	27 000	25 156
Överl.avg/pantsättn.avg	3 000	8 292
Föreningens årsavgifter och hyresintäkter	3 033 600	3 020 850
Föreningens kostnader		
Förbrukningsmaterial	-10 000	-8 929
Städmaterial/inköp	-10 000	-8 929
Snöröjning	-75 000	-103 707
Städ o köpta tjänster	-75 000	-103 707
Hyreslägenhet,lokaler	-2 000	-2 047
Pannrummet	-1 000	-750
Dörrar	-20 000	-15 181
Tvättstuga	-35 000	-26 097
Skyddsrum	-5 000	-1 604
VVS-installationer	-25 000	-19 098
Värmeanläggning	-10 000	0
Elinstallationer	-10 000	-16 878
Tak,hängrännor,stuprör	-40 000	-41 176
Fasader	-15 000	-13 047
Tillbyggnader,tak,fasader	-5 000	-2 200
Gårdar,allm.ytor lekplats	-20 000	-17 542
Container	-45 000	-38 901
Garage	-10 000	-2 207
P-platser	-5 000	-2 782
Trädg.bodar,murar,staket	-100 000	-159 862
Övriga driftskostnader	-10 000	-18 283
Reparationer/löpande underhåll	-358 000	-377 655
Ei	-80 000	-74 737
Värme	-1 100 000	-1 159 632
Vatten	-150 000	-123 290
Sophämtning	-130 000	-131 860
Kabel-TV	-80 000	-80 375
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-1 540 000	-1 569 894

	2011	2010
Försäkringar	-70 000	-64 954
Web	-2 000	-3 113
Risikkostnader/avgälder/övrigt	-72 000	-68 067
Fastighetsskatt	-430 000	-421 542
Fastighetsskatt	-430 000	-421 542
Fastighetsförvaltningen	-2 485 000	-2 549 794
Möteskostnader/gåvor	-40 000	-25 425
Resekostnader	-3 000	0
Kontorsmtrl/trycksaker	-10 000	-5 328
Telefon/Internet	-10 000	-8 743
Porto	-1 000	-601
Revisionsarvoden	-20 000	-12 000
Redovisningstjänster	-85 000	-83 684
Konsultkostnader	-20 000	-15 446
Bankkostnader	-6 000	-6 167
Avgift till organisation	-12 000	-12 243
Övriga externa kostnader	-207 000	-169 637
Lön vicevärd	-75 000	-68 040
Lön fastighetsskötsel	-15 000	-22 786
Lön reparationsarbeten	-30 000	-30 105
Bilersättning, skattefri	-2 000	-2 200
Lagstadgade arb giv avg	-5 000	-1 186
FORA	-1 000	-450
Personalkostnader	-128 000	-124 767
Avskrivning byggnader	-31 500	-31 301
Avskr inventarier/maskin	-17 000	-1 439
Avskr investering	-133 000	-118 076
Avskrivningar av anläggningstillgångar	-181 500	-150 816
Ränteintäkter	100	74
Ränteintäkter	100	74
Räntekostnader	-170 000	-148 979
Dröjsmålsräntor levskulde	0	-219
Räntekostn SKV	0	-88
Räntekostnader	-170 000	-149 286
Föreningens kostnader totalt	-3 171 400	-3 144 226
Budgeterat resultat	-137 800	-123 376