

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Skönstaholm**

769606-7714

Räkenskapsåret

2011



## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Skönstaholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande och utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-10-26.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Dagen 2, Dagningen 1, Gryningen 1 och Kvällen 3 uppfördes 1951-52 och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade fastigheten 2010-06-16 för ombildning till bostadsrätt.

På fastigheten finns 34 st bostadshus av radhuskaraktär innehållande 150 lägenheter. Det finns en centrumbyggnad bestående av 4 lokaler vilka är hyresrätter.

Dessutom finns 9 garage och 91 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

74 st 3 rum och kök

59 st 4 rum och kök

17 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 13.617 kvm Total lokalyta: 608 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid fr. o.m. - t.o. m</i>
Pizzeria Skönstaholm	135,0	2007.07.01 - Tv
Outhyrd	164,0	
Grannskapsklubben	200,0	1988.01.01 - Tv
Outhyrd	12,0	
Garage	97,0	

### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2011-06-09 bestått av:

Ordinarie	Cloffé Widén	Ordförande
	Tomas Malm	Kassör
	Per Hansson	Sekreterare
	Ulf von Strauss	Ledamot
	Kerstin Alksäter	Ledamot
	Björn Anjou	Ledamot
	Inger Lundmark	Ledamot

**Revisorer**

Ordinarie Lars Karlsson Godkänd revisor

**Valberedning**

Harry Wikner Sammankallande  
Cristel Clemnjack  
Agneta Wiklund  
Camilla Divander

**Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 5 årig underhållsplan upprättad i den ekonomiska planen som årligen uppdateras av styrelsen.

**Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 9 st överlåtelser ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 207 (197) medlemmar.

**Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

**Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

**Ekonomi**

*Föreningens fond för yttre underhåll*

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 135 kvm lokalytor.

### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheterna har åsatts värdeår 1952.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.512 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 26,3 %.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- \* Takspolning och rensning dagvattenlås
- \* Reparation och målning skorstenar och takplåt
- \* Fuktmätning
- \* Radonmätning
- \* Låsbyte
- \* Dokumentering av skadedjur, råttor och åtgärder
- \* Framtagande av gestaltningsprogram för park och trädgård
- \* Iordningsställande av skyddsrum för områdets arkiv
- \* Projektering och upphandling ny lekplats
- \* Upphandling av fönsterrenovering
- \* Förberedande av upphandling av projektledare inför stambytet
- \* Upphandling framtagande av antikvariska råd och riktlinjer för området
- \* Utgivning av andra reviderade upplagan av Skönstaholmsboken
- \* Framtagande av vårdplan för områdets träd
- \* Nedtagning av träd
- \* Omfattande arbete med park och trädgård.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 835 586 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 402 216 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 0 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 1 237 802 kronor har belastat resultatet.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

- \* Fönsterrenovering
- \* Iordningställande av lekplats
- \* Val av projektledning för stambyte
- \* Ändring av föreningens stadgar.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2011=1 070 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2011=428 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	7 037	3 868
Resultat efter finansiella poster	-1 545	-6
Reservering yttre reparationsfond	583	583
Saldo yttre reparationsfond	583	0
Lån per kvm yta	0	0
Kassalikviditet (%)	414	914
Årsavgift bostäder kronor/kvm	399	222

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-588 538
årets förlust	-1 544 843
	<b>-2 133 381</b>

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	582 684
i ny räkning överföres	-2 716 065
	<b>-2 133 381</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-01-01 -2011-12-31</b>	<b>2010-01-01 -2010-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>	1	7 037 480	3 867 759
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-1 237 802	-386 518
Driftkostnader	3	-6 418 878	-2 846 200
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-805 915	-501 642
Avskrivningar	5	-128 515	-72 287
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-1 553 630</b>	<b>61 112</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	11 192	429
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 405	-67 395
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 544 843</b>	<b>-5 854</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 544 843</b>	<b>-5 854</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 544 843</b>	<b>-5 854</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	123 785 840	123 914 355
Mark		63 871 907	63 871 907
Pågående om- och tillbyggnader		5 653 089	1 401 742
		<b>193 310 836</b>	<b>189 188 004</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>193 310 836</b>	<b>189 188 004</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		2 760	36 531
Kundfordringar		1 689	3 357
Övriga fordringar		20 552	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	96 922	94 563
Kortfristiga placeringar	10	10 495 000	10 495 000
		<b>10 616 923</b>	<b>10 629 451</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		420	1 397 518
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		1 682 692	1 157 562
		<b>1 683 112</b>	<b>2 555 080</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 300 035</b>	<b>13 184 531</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>205 610 871</b>	<b>202 372 535</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2011-12-31	2010-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		204 075 591	200 855 341
Upplåtelseavgifter		32 202	0
Yttre reparationsfond		582 684	0
		<b>204 690 477</b>	<b>200 855 341</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-588 538	0
Årets resultat		-1 544 843	-5 854
		<b>-2 133 381</b>	<b>-5 854</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>202 557 096</b>	<b>200 849 487</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Mottagna depositioner		80 000	80 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		541 080	598 967
Skatteskulder		1 005 180	0
Övriga skulder	12	4 202	12 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 423 313	831 267
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 973 775</b>	<b>1 443 048</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>205 610 871</b>	<b>202 372 535</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Progressiv avskrivningsmodell används på avskrivning på byggnad. Detta innebär att man har låg avskrivningstakt i början och hög avskrivningstakt i slutet.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	1 212 176	809 018
Hysesintäkter lokaler	236 464	123 923
Hysesintäkter garage	57 350	33 175
Hysesintäkter p-platser	200 640	108 680
Fastighetsskatt	5 364	2 682
Årsavgifter bostäder	5 432 415	2 829 241
Hysesbortfall ./.	-105 940	-53 210
övr deb kostnader momsreg	0	1 500
Medlemsavgifter	-480	3 633
Ersättningar och intäkter	-509	9 117
	<b>7 037 480</b>	<b>3 867 759</b>

### Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	835 586	386 518
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	402 216	0
	<b>1 237 802</b>	<b>386 518</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	245 212	126 599
Sotning	38 950	0
Yttre skötsel/snörojning	843 459	276 376
Fastighetsel	164 121	84 817
Uppvärmning	2 599 432	1 265 876
Vatten	236 389	147 548
Sophämtning	121 131	66 694
Container/grovsopor	15 964	64 755
Fastighetsförsäkring	140 077	74 038
Övrig marknadsföring	0	3 375
Självrisk/reparation försäkringskador	695 076	0
Kabel-TV och internet	90 064	51 768
Arvode teknisk förvaltning	186 919	145 595
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 005 180	535 410
Övriga driftkostnader	36 904	3 350
	<b>6 418 878</b>	<b>2 846 201</b>

**Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Administration, kontor och övrigt	142 104	48 962
Styrelse- och mötesarvoden	137 500	75 000
Lagstadgade sociala avgifter	43 202	23 565
Revisionsarvode	36 500	20 000
Förvaltningsarvode	146 702	114 270
Övriga externa tjänster		219 844
	<b>506 008</b>	<b>501 641</b>

**Not 5 Avskrivningar**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Byggnad	128 515	72 287
	<b>128 515</b>	<b>72 287</b>

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ränteintäkter	11 190	429
	<b>11 190</b>	<b>429</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Räntekostnader	2 405	67 125
Övriga skuldrelaterade poster	0	270
	<b>2 405</b>	<b>67 395</b>

### Not 8 Byggnader

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	123 986 642	123 986 642
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>123 986 642</b>	<b>123 986 642</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-72 287	
Årets avskrivningar enligt plan	-128 515	-72 287
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-200 802</b>	<b>-72 287</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 785 840</b>	<b>123 914 355</b>
Taxeringsvärden byggnader	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärden mark	127 928 000	127 928 000
	<b>193 928 000</b>	<b>193 928 000</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetalda försäkring	70 414	69 663
Förutbetalda kabel-tv	26 508	24 900
	<b>96 922</b>	<b>94 563</b>

### Not 10 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Anskaffningsvärde	Bokfört värde	Marknadsvärde
Svensk Likviditetsfond Plus	10 495 000	10 495 000	10 735 686
	<b>10 495 000</b>	<b>10 495 000</b>	<b>10 735 686</b>

### Not 11 Förändring av eget kapital

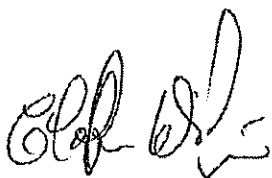
	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	200 855 341				-5 854
Ökning av insatskapital	3 220 250				
Ökning av upplåtelseavgift		32 202			
Disposition av föregående års resultat:			582 684	-588 538	5 854
Årets resultat					-1 544 843
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>204 075 591</b>	<b>32 202</b>	<b>582 684</b>	<b>-588 538</b>	<b>-1 544 843</b>

**Not 12 Övriga skulder**


	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
Källskatter	0	22 500
Övriga skulder	4 202	-9 686
	<b>4 202</b>	<b>12 814</b>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	23 565
Förskottsbetalda hyror/avg	381 664	343 517
Upplupna uppvärmningskostnader	332 821	407 526
Upplupna elavgifter	8 082	11 527
Upplupna renhållningsavgifter	100 301	7 246
Upplupna reparationer och underhåll	572 445	17 886
Beräknat arvode för revision	28 000	20 000
	<b>1 423 313</b>	<b>831 267</b>



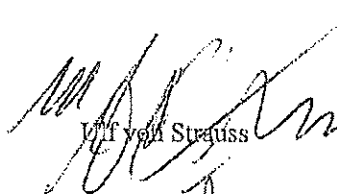
Cloffe Widén



Tomas Malm



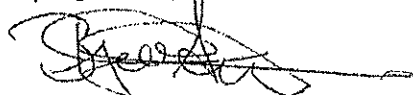
Per Hansson



Ulf von Strauss



Kerstin Alksäter

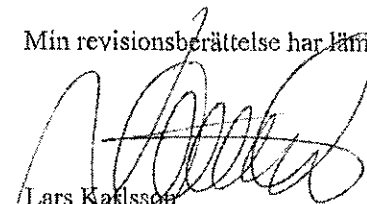


Björn Anjou

Inger Lundmark



Min revisionsberättelse har lämnats 28 maj 2012



Lars Karlsson  
Godkänd revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers