

Årsredovisning
för
Brf Skönstaholm

769606-7714

Räkenskapsåret

2010



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Skönstaholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010, vilket är företagets första verksamhetsår.

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 - 2011.09.30 |
| Outhyrd | 12,0 | |
| Garage | 97,0 | |

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2010-06-09 bestått av:

| | | |
|-----------|------------------|-------------|
| Ordinarie | Cloffe Widén | Ordförande |
| | Tomas Malm | Kassör |
| | Per Hansson | Sekreterare |
| | Ulf von Strauss | Ledamot |
| | Kerstin Alksäter | Ledamot |
| | Björn Anjou | Ledamot |
| | Camilla Divander | Ledamot |

Revisorer

Ordinarie Lars Karlsson Godkänd revisor

Valberedning

Harry Wikner Sammankallande
Cristel Clemnjack
Agneta Wiklund

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 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.

Den som var ägare den 1 januari 2010 d v s Stockholmshem AB betalar fastighetsavgift för år 2010. Året därpå kommer Brf Skönstaholm att få betala full fastighetsavgift för föreningen.

För inkomståret 2010 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 6.387 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

- * Upphandling av takspolning
- * Ny hemsida
- * Upphandling av rensning av dagvattenlås
- * Radonmätning
- * Upphandling av låsbyte
- * Upphandling av snöröjning
- * Påbörjad utredning av centrumhuset
- * Uppsättning av områdesskylt
- * Ny logotype för brf Skönstaholm
- * Kartering av ytterbelysning

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 386 858 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor, varav 0 kronor har belastat den yttre reparationsfonden samt 1 401 742 kronor har aktiverats vilket innebär att resterande 0 kronor har belastat resultatet.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- * Upphandling av entreprenad gällande målning/byte av takplåtar
- * Upphandling av trädgårdsskötsel

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2010=1 060 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2010=424 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2010 |
|-----------------------------------|-------------|
| Nettoomsättning | 3 868 |
| Resultat efter finansiella poster | -6 |
| Reservering yttre reparationsfond | 583 |
| Saldo yttre reparationsfond | 0 |
| Lån per kvm yta | 0 |
| Kassalikviditet (%) | 914 |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm | 222 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| årets förlust | -5 854 |
| | -5 854 |
| behandlas så att | |
| till yttre reparationsfond överföres | 582 684 |
| i ny räkning överföres | -588 538 |
| | -5 854 |

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

| Resultaträkning | Not | 2010-01-01 -2010-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|
| Föreningens intäkter | 1 | 3 867 759 |
| Föreningens kostnader | | |
| Underhållskostnader | 2 | -386 518 |
| Driftskostnader | 3 | -2 846 200 |
| Förvaltnings- och externa kostnader | 4 | -478 077 |
| Personalkostnader | 5 | -23 565 |
| Avskrivningar | 6 | -72 287 |
| Resultat före finansiella poster | | 61 112 |
| | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 429 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 8 | -67 395 |
| Resultat efter finansiella poster | | -5 854 |
| | | |
| Resultat före skatt | | -5 854 |
| | | |
| Årets resultat | | -5 854 |

Balansräkning Not 2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | |
|--------------------------------|---|--------------------|
| Byggnader | 9 | 123 914 355 |
| Mark | | 63 871 907 |
| Pågående om- och tillbyggnader | | 1 401 742 |
| | | 189 188 004 |

Summa anläggningstillgångar **189 188 004**

Omsättningstillgångar

| | | |
|--|----|-------------------|
| Hyses- och avgiftsfordringar | | 36 531 |
| Kundfordringar | | 3 357 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 94 563 |
| Kortfristiga placeringar | 11 | 10 495 000 |
| | | 10 629 451 |

Kassa och bank

| | | |
|--|--|------------------|
| Kassa och bank | | 1 397 518 |
| Avräkningskonto ISS Facility Services AB | | 1 157 562 |
| | | 2 555 080 |

Summa omsättningstillgångar **13 184 531**

SUMMA TILLGÅNGAR **202 372 535**

Balansräkning Not 2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | |
|--|----|--------------------|
| Eget kapital | 12 | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Inbetalda insatser | | 200 855 341 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | |
| Årets resultat | | -5 854 |
| Summa eget kapital | | 200 849 487 |
| Långfristiga skulder | | |
| Mottagna depositioner | | 80 000 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Leverantörsskulder | | 598 967 |
| Övriga skulder | 13 | 12 814 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 831 267 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 443 048 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 202 372 535 |

Ställda säkerheter Inga

Ansvarsförbindelser 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

| | 2010 |
|---------------------------|------------------|
| Hysesintäkter bostäder | 809 018 |
| Hysesintäkter lokaler | 123 923 |
| Hysesintäkter garage | 33 175 |
| Hysesintäkter p-platser | 108 680 |
| Fastighetsskatt | 2 682 |
| Årsavgifter bostäder | 2 829 241 |
| Hysesbortfall ./. | -53 210 |
| övr deb kostnader momsreg | 1 500 |
| Medlemsavgifter | 3 633 |
| Ersättningar och intäkter | 9 117 |
| | 3 867 759 |

Not 2 Underhållskostnader

| | 2010 |
|--|----------------|
| Löpande reparationer | 386 518 |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 0 |
| | 386 518 |

Not 3 Driftkostnader

| | 2010 |
|--|------------------|
| Fastighetsskötsel/städning entreprenad | 126 599 |
| Yttre skötsel/snöröjning | 276 376 |
| Fastighetsel | 84 817 |
| Uppvärmning | 1 265 876 |
| Vatten | 147 548 |
| Sophämtning | 66 694 |
| Container/grovsopor | 64 755 |
| Fastighetsförsäkring | 74 038 |
| Övrig marknadsföring | 3 375 |
| Kabel-TV och internet | 51 768 |
| Arvode teknisk förvaltning | 145 595 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 535 410 |
| Övriga driftkostnader | 3 350 |
| | 2 846 201 |

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

| | 2010 |
|-----------------------------------|----------------|
| Administration, kontor och övrigt | 48 962 |
| Styrelse- och mötesarvoden | 75 000 |
| Revisionsarvode | 20 000 |
| Förvaltningsarvode | 114 270 |
| Övriga externa tjänster | 219 844 |
| | 478 076 |

Not 5 Personalkostnader

| | 2010 |
|------------------|---------------|
| Sociala avgifter | 23 565 |
| | 23 565 |

Not 6 Avskrivningar

| | 2010 |
|---------|---------------|
| Byggnad | 72 287 |
| | 72 287 |

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2010 |
|---------------|-------------|
| Ränteintäkter | 429 |
| | 429 |

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2010 |
|-------------------------------|---------------|
| Räntekostnader | 67 125 |
| Övriga skuldrelaterade poster | 270 |
| | 67 395 |

Not 9 Byggnader

| | 2010-12-31 |
|---|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnad | 123 986 642 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 123 986 642 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -72 287 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -72 287 |
| Utgående redovisat värde | 123 914 355 |
| Taxeringsvärden byggnader | 66 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 127 928 000 |
| | 193 928 000 |

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2010-12-31 |
|------------------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | 69 663 |
| Förutbetald kabel-tv | 24 900 |
| | 94 563 |

Not 11 Kortfristiga placeringar

| | 2010-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|
| Svensk Likviditetsfond Plus | 10 495 000 |
| | 10 495 000 |

Not 12 Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Årets resultat |
|--------------------------------|-----------------------|-------------------|
| Ökning av insatskapital | 200 855 341 | |
| Årets resultat | | -5 854 |
| Belopp vid årets utgång | 200 855 341 | -5 854 |

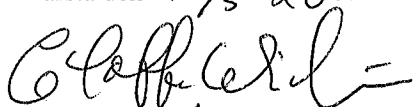
Not 13 Övriga skulder

| | 2010-12-31 |
|----------------|---------------|
| Källskatter | 22 500 |
| Övriga skulder | -9 686 |
| | 12 814 |

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2010-12-31 |
|-------------------------------------|-------------------|
| Upplupna sociala avgifter | 23 565 |
| Förskottsbetalda hyror/avgifter | 343 517 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 407 526 |
| Upplupna elavgifter | 11 527 |
| Upplupna renhållningsavgifter | 7 246 |
| Upplupna reparationer och underhåll | 17 886 |
| Beräknat arvode för revision | 20 000 |
| | 831 267 |

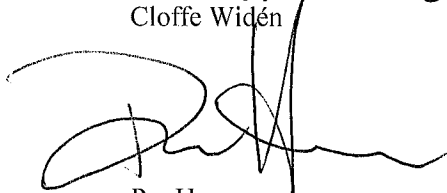
Farsta den 17/5 2011




Cloffe Widén



Tomas Malm



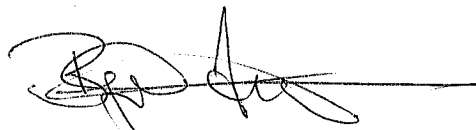
Per Hansson



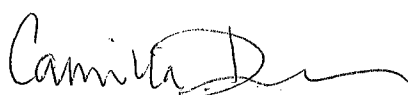
Ulf von Strauss



Kerstin Alksäter



Björn Anjou



Camilla Divander

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-2011



Lars Karlsson
Godkänd revisor
Öhnlings Pricewaterhouse Coopers



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Skönstaholm

Org nr 769606-7714

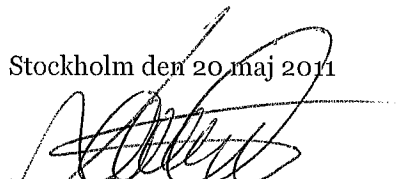
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skönstaholm för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig 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 mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina 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.

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

Stockholm den 20 maj 2011



Lars Karlsson
Godkänd revisor