

Org nr 702002-2278

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÄNKSKÄRMEN 41

Org nr 702002-2278

ÅRSREDOVISNING
för räkenskapsåret 2011

Org nr 702002-2278

Årsredovisning 2011

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 41 med organisations nr. 702002-2278 i Stockholms stad, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2011. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Stänkskärmen 41, 35 och 42 med värdeår 1959

Föreningens fastighet består av sex stycken flerbostadshus med totalt 78 bostadsrätter. Den totala boytan är 4876 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
10 st 1 rum och kök
18 st 2 rum och kök
2 st 2 rum och kök
36 st 3 rum och kök
5 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök
1 st 6 rum och kök

Övrigt:

5 st garage separat
10 st p-platser i gemensamt garage
4 st mc platser i gemensamt garage
55 st p-platser ute

Taxeringsvärdet för fastigheten är 52 404 000:- varav byggnad 34 595 000:-

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Bostadsrättstilläggsförsäkring för medlemmarna ingår i fastighetsförsäkringen, detta innebär att endast hemförsäkring behöver tecknas av medlem.

Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	719	705	692	692	692
Lån/kvm bostadsrättsyta	673	688	808	850	891
Elkostnad/kvm totalyta	16	16	15	15	14
Värmekostnad/kvm totalyta	141	153	137	120	129
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	17	16	17	18

Org nr 702002-2278

Det underhåll som kommer att göras av föreningens fastighet under det närmaste året beräknas täckas av fonderade och likvida medel.

Besiktning av fastigheten som föreskrivs i föreningens stadgar är fullgjord.

Fastighetsförvaltning

Föreningens förvaltning och fastighetsskötsel sköts av Farsta Förvaltning AB, Stockholm.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Lokal (orenoverad)	82	Outhyrd
Kontor och lager	44	14-09-30
Kontor	76	13-09-30
Kontor och verkstad	58	13-09-30
Lager	27	12-09-30
Larm och säkerhet	409	14-09-30
Lager	29	1 år 3 mån uppsägning

Utöver dessa finns fem stycken mindre förrådslokaler som hyrs ut till medlemmar i föreningen

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar, vilket är oförändrat sedan förra året.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Under året har 8 överlåtelse skett och 4 st andrahandsuthyrningar har godkänts av styrelsen. Policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker i spekulationssyfte.

I fastigheten finns två tvättstugor, mangelrum och sex gemensamma utrymmen för cyklar och / eller barnvagnar.

Föreningen är med i Manhem-Gruppen tillsammans med föreningarna:

Hamnskär 1, Hamnskär 2, Hamnskär 3, Björkö 3, Tosterö 3, Adelsö 2, Blidö 1, Vindö 1 och Kråkskär.

I gruppen tillgodoser vi gemensamma intressen och gör större gemensamma upphandlingar som t.ex. för föreningarnas förvaltning.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Org nr 702002-2278

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2011-05-11 bestått av

Ordförande	Jan Sterge
Sekreterare	Gunborg Öhberg
Ledamot	Anna Lovén
Ledamot	Per Roslin
Ledamot	Folke Levin

Suppleant	Marie Ahlman
Suppleant	Björn Fröberg

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 95 000:- (exkl sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i porten.

Revisorer

Ebbe Larsson	extern	ordinarie
Karin Ljungvall- Larsson	intern	ordinarie
Jonas Helleklint	extern	suppleant
Lisbeth Karl bom	intern	suppleant

Valberedning

Robert Karlsson

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2007-07-27.

Verksamhet under året som gått

Armaturer i entréer, cykelrum och parken har förnyats

Entrétrappan Åkerögränd 8 har renoverats

Påkörda smidesräcken har riktats

På Åkerögränd har vattenavrinning från torkrum anordnats

En brandskada på Åkerögränd 4 har reparerats

Asfaltarbeten har utförts på Turingevägen 53-55

Takbeläggning har bytts ut och portar samt fönster har oljebehandlats på Åkerögränd 4-8

Soprummet på Gla Huddingevägen 455 har byggts om till cykelrum

Plattor har lagts vid grillplats samt nya möbler inköpts

Brandvarnare har bytts ut i lägenheterna

Fibernät för TV, telefoni och internet har installerats

Stadgeenlig fastighetsbesiktning är utförd.

Container för grovsopor har funnits uppställd

Org nr 702002-2278

Verksamhet under det kommande året

Ombyggnad av parkeringsplatsen

Planteringsskydd vid Gamla Huddingevägen

Underhållsspolning av avloppsstammar

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning	2011	2010	2009	2008	2007
Nettoomsättning tkr	4 068	3 944	3 881	3 852	3 973
Rörelseresultat tkr	285	43	-796	957	618
Resultat efter finansiella poster tkr	166	-85	-888	888	504
Balansomslutning tkr	7 208	6 633	7 365	8 375	7 790
Årsavgift för bostäder kr/kvm	719	705	692	692	692
Fond för yttre underhåll tkr	1 784	1 772	2 953	2 699	2 445

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att hålla efter arbeten som behöver göras och förbättra och modernisera efter de likvida medel som finns.
Avgifterna till föreningen höjs med 3 % from 2012-01-01

Förslag till resultatdisposition**Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	529 159
Årets resultat	<u>166 459</u>
Summa fritt eget kapital	695 618

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

Summa fritt eget kapital	695 618
Reservering till fond för yttre underhåll 2012	<u>-254 000</u>
Balanseras i ny räkning	441 618

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

BRF Stänkskärmen 41

Org nr 702002-2278

Årsredovisning 2011

Sid 6 (12)

RESULTATRÄKNING 110101 - 111231**2011****2010****Rörelsens intäkter**

Not

Nettoomsättning

1 4 068 058

3 943 657

Fastighetskostnader

Underhållskostnader

-1 096 515

-992 174

Driftskostnader

-2 067 368

-2 293 309

Fastighetsskatt

-151 746

-151 746

Avskrivning

2 -319 547

-319 548

Summa fastighetskostnader

-3 635 176

-3 756 777

Bruttoresultat

432 882

186 880

Administrationskostnader

3 -147 690

-143 729

Rörelseresultat

285 192

43 151

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter

4 27 924

1 726

Räntekostnader

5 -146 657

-129 934

-118 733

-128 208

Resultat före skatt

166 459

-85 057

Skatt

0

0

Årets resultat

166 459

-85 057

BRF Stänkskärmen 41

Sid 7 (12)

Org nr702002-2278

BALANSRÄKNING

	2011	2010
Not		
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	2 5 705 367	4 194 015
Summa materiella anläggningstillgångar	<u>5 705 367</u>	<u>4 194 015</u>
Omsättningstillgångar		
Skattefordran	21 624	284 871
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 522	169 124
Summa omsättningstillgångar	<u>197 146</u>	<u>453 995</u>
Kassa och bank	7 1 305 917	1 984 816
SUMMA TILLGÅNGAR	7 208 430	6 632 826
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital	8	
Inbetalda insatser	445 000	445 000
Fond för yttre underhåll	6 1 784 403	1 771 896
Summa bundet eget kapital	<u>2 229 403</u>	<u>2 216 896</u>
Fritt eget kapital	8	
Balanserat resultat	529 159	626 723
Årets resultat	166 459	-85 057
Summa fritt eget kapital	<u>695 618</u>	<u>541 666</u>
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	10 3 212 513	3 285 765
Summa långfristiga skulder	<u>3 212 513</u>	<u>3 285 765</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 69 900	69 900
Förskottshyror	315 855	205 970
Leverantörsskulder	553 631	60 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131 510	251 634
Summa kortfristiga skulder	<u>1 070 896</u>	<u>588 499</u>
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	7 208 430	6 632 826
Poster inom linjen		
Ställda säkerheter fastighetsinteckningar	8 185 000	8 185 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

BRF Stänkskärmen 41

Org nr 702002-2278

Noter**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättat enl Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Samma redovisnings- och värderingsprinciper används som föregående år.

Avskrivningar

Avskrivningar sker enligt faställd plan

Avsättningar

Minimiavsättningar till fond för yttre underhåll görs enl stadgarna med minst 0,3 % av anskaffningsvärdet på fastigheterna.

Fordringar

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

	2011	2010
Not 1, Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 508 068	3 437 224
Hyror lokaler	400 696	402 832
Hyror övrigt	102 311	102 998
Återbetalning inkomstskatt	56 682	0
Övriga intäkter	301	603
Summa nettoomsättning	4 068 058	3 943 657
 Not 2, Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	12 355 214	12 355 214
Utgående anskaffningsvärde byggnad	12 355 214	12 355 214
 Ingående avskrivningar byggnad	-8 161 199	-7 841 651
Årets avskrivningar byggnad	-319 548	-319 548
Utgående ack avskrivningar byggnad	-8 480 747	-8 161 199
 Omläggning tak	1 830 900	0
 Netto bokfört värde byggnad	5 705 367	4 194 015
 Taxeringsvärde byggnad	34 595 000	34 595 000
Taxeringsvärde mark	17 809 000	17 809 000
Summa taxeringsvärde	52 404 000	52 404 000

Not 3 Administrationskostnader

Arvode styrelsen	-95 000	-95 500
Sociala kostnader	-20 664	-20 131
Kostnader revision	-25 875	-26 188
Övriga administrationskostnader	-6 151	-1 910
Summa administrationskostnader	-147 690	-143 729

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	27 924	1 726
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	27 924	1 726

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	-146 657	-129 934
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-146 657	-129 934

Not 6 Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	1 771 896	2 952 647
Uttag från fonden för yttre underhåll enl stämmobeslut	-241 493	-1 434 751
Avsättning enl stämmobeslut	254 000	254 000
Summa fond för yttre underhåll	1 784 403	1 771 896

Not 7 Likvida medel

Kassa,bank och plusgiro	1 305 917	1 984 816
Summa likvida medel	1 305 917	1 984 816

Not 8 Eget kapital

	Inbetalt insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	445 000	1 771 896	626 723	-85 057
Överföring resultat		0	-85 057	85 057
Årets avsättning		254 000	-254 000	0
Uttag fond yttre underhåll		-241 493	241 493	
Årets resultat				166 459
Vid årets slut	445 000	1 784 403	529 159	166 459

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Swedbank Investeringslån

Swedbank Hypotek 2658967902

583 350	600 250
<u>2 699 063</u>	<u>2 755 415</u>
3 282 413	3 355 665

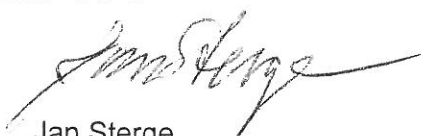
Kortfristig del

69 900

69 900

Underskrift Styrelsen

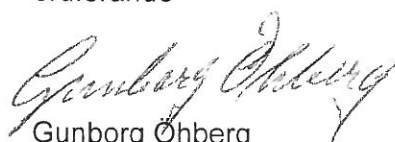
Stockholm 2012-03-27



Jan Sterge
ordförande



Per Roslin



Gunborg Ohberg



Folke Levin



Anna Lovén

Vår revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2012-04-16



Ebbe Larsson
Godkänd revisor



Karin Ljungvall-Larsson
av föreningen utsedd internrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stänkskärmen 41
Org.nr. 702002-2278

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Stänkskärmen 41 för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stänkskärmen 41 för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 april 2012



Ebbe Larsson
Godkänd revisor



Karin Ljungvall-Larsson
Av föreningen vald internrevisor