

Årsredovisning
för
Brf Skarpöhöjden

769611-7006

Räkenskapsåret

2011



Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-11-07.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Orminge 38:1 och 38:2, bebyggdes 1970 av HSB Stockholm och är belägen i Nacka kommun.

Föreningen bildades 2004-11-24 och nuvarande förening registrerades med stadgar och namn 2006-11-07.

2007-10-31 förvärvades den ekonomiska föreningen Orminge 38:1, 2 ekonomisk förening, 769609-0427 som ägde båda fastigheterna och övergick i och med förvärvet i bostadsrättsföreningens ägo.

På fastigheten finns 15 st bostadshus innehållande 363 lägenheter och 1 lokal som används som fritidslokal för de boende. Dessutom finns 85 garage och 133 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

111 st	1 rum och kök	
126 st	2 rum och kök	
126 st	3 rum och kök	Total bostadsyta: 21 999 kvm

Föreningen äger en föreningslokal som lånas ut till boende för möten, fester etc.

Styrelsen

Styrelsen har sedan årsstämman 2011-05-24 bestått av:

Ordinarie	Kimberline Svenhard	Ordförande	t o m 2012-01-31
	Daniel Lövhäll	Ordförande	fr o m 2012-01-31
	Lars Svahn	Vice ordförande	
	Catherine Emmerberg	Kassör	t o m 2011-08-02
	Timo Karlsson	Kassör	fr o m 2011-08-02
	Christer Söderman		
	Ann Gustafsson	Sekreterare	

Suppleanter	Rami Leppistö
	Tommy Lecoq
	Yoyye Palén

Revisorer			
	Ordinarie	Andreas Mattsson	PwC AB
Suppleant		PwC AB	

Valberedning

Annelie Wagner
Cecilia Friedmann Niva
Erica Söderkvist

Fastighetens tekniska status

Takpapp bytt 2009
Helrenovering garage 2011
Fönsterbyte 2010-2011
Byte av vattenpump i undercentral 2011

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 32 överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 10 andrahandsuthyrningar.

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 upplät 6 lägenheter med tillträde under 2011. Föreningen har 110 hyreslägenheter per 2011-12-31.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda styrelsemöten.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av fastighetsskötaren Per Eriksson t o m oktober 2011, därefter av Lundquistgruppen AB som då sköter både teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

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.)

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.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1970.

För inkomståret 2011 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 302 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster samt 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 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 3 608 394 kronor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 455 258 kronor. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 268 997 kronor, vilket lyfts ur yttre reparationsfonden..

Under året har föreningen gjort följande:

Garagerenoveringen är slutförd. Trapphusmålningen är slutförd. OVK klar och godkänd. Nya pumpar till undercentralen - värme- och vattenpump.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Arbete med trapphusbelysning påbörjat.

Planerat för 2012

Balkonger - Renovera/Nya
Fogning 57:an
Säkerhetsdörr invändigt i undercentral
Säkerhetsdörr källaren 47:an

Årsavgifter

Genomsnittlig avgift per 2011-12-31 uppgår till 758 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2012 = 1 100 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2012 = 440 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-9 909 187
årets förlust	-2 717 314
	-12 626 501

behandlas så att

till yttre reparationsfond överföres	689 500
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-268 997
i ny räkning överföres	-13 047 004
	-12 626 501

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

Resultaträkning	Not	2011-01-01 -2011-12-31	2010-01-01 -2010-12-31
Föreningens intäkter	1	19 279 285	18 638 737
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	2	-1 724 256	-1 104 003
Driftskostnader	3	-6 674 734	-6 662 135
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-767 302	-685 103
Personalkostnader	5	-752 948	-751 174
Avskrivningar	6	-3 512 166	-3 197 973
Resultat före finansiella poster		5 847 879	6 238 348
Resultat från värdepapper och långfristiga fordringar		0	71 158
Övriga ränteintäkter		215 245	6 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-8 780 437	-8 549 511
Resultat efter finansiella poster		-2 717 314	-2 233 022
Resultat före skatt		-2 717 314	-2 233 022
Årets resultat		-2 717 314	-2 233 022

h

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	346 814 461	344 402 175
Pågående om- och tillbyggnader	9	93 844	630 000
Maskiner och inventarier	10	888 894	968 834
		347 797 199	346 001 009
Summa anläggningstillgångar		347 797 199	346 001 009
Omsättningstillgångar			
Hyses- och avgiftsfordringar		75 231	37 296
Kundfordringar		0	8 791
Övriga fordringar		208 581	7 643 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	251 472	173 152
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		4 938 592	4 080 742
		5 473 876	11 943 333
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 785 353	978 975
		7 785 353	978 975
Summa omsättningstillgångar		13 259 229	12 922 308
SUMMA TILLGÅNGAR		361 056 428	358 923 317

h

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		162 838 200	158 896 750
Upplåtelseavgifter		9 740 718	7 468 384
Yttre reparationsfond		1 108 556	1 156 964
		173 687 474	167 522 098
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 909 187	-7 676 165
Årets resultat		-2 717 314	-2 233 022
		-12 626 501	-9 909 187
Summa eget kapital		161 060 973	157 612 911
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13	197 224 657	197 716 141
Mottagna depositioner		16 400	16 000
Summa långfristiga skulder		197 241 057	197 732 141
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		409 521	227 363
Leverantörsskulder		219 022	1 395 640
Skatteskulder		41 516	40 898
Övriga skulder	14	234 442	119 597
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 849 897	1 794 768
Summa kortfristiga skulder		2 754 398	3 578 265
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		361 056 428	358 923 317
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		198 000 000	198 000 000
		198 000 000	198 000 000
Ansvarsförbindelser		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.

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 avskrivningsmetod används på byggnaderna.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 60 år

Maskiner/inventarier 5 år

Om- och tillbyggnader 20-30 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.

Fordringar

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

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

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

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Noter

Not 1 Föreningens intäkter

	2011	2010
Hysesintäkter bostäder	7 349 402	7 430 630
Hysesintäkter lokaler	45 108	44 600
Hysesintäkter garage	351 165	349 787
Hysesintäkter p-platser	316 286	312 469
Årsavgifter bostäder	11 084 537	10 442 089
Hysesbortfall ./.	-93 705	-100 861
Ersättningar och intäkter	71 620	90 275
Fakturerade kostnader	70 694	63 100
Övriga rörelseintäkter	84 178	6 648
	19 279 285	18 638 737

Not 2 Underhållskostnader

	2011	2010
Löpande reparationer	1 455 258	1 104 003
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	268 998	444 272
	1 724 256	1 548 275

Not 3 Driftkostnader

	2011	2010
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	350 163	281 351
Besiktning/serviceavtal	91 826	17 255
Yttre skötsel/snöröjning	428 094	554 902
Fastighetsel	790 511	597 431
Uppvärmning	2 796 835	2 989 045
Vatten	940 678	986 104
Sophämtning	378 424	388 671
Container/grovsopor	25 107	0
Driftkostnader egna lägenheter	0	3 125
Fastighetsförsäkring	189 701	171 885
Självrisk/reparation försäkringsskador	53 871	37 073
Kabel-TV och internet	91 579	89 512
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	475 376	466 301
Övriga driftkostnader	62 569	79 481
	6 674 734	6 662 136

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2011	2010
Administration, kontor och övrigt	291 477	164 097
Hyses- och kundförluster	59 087	82 821
Revisionsarvode	44 250	5 125
Förvaltningsarvode	289 380	286 028
Övriga externa tjänster	83 108	147 032
	767 302	685 103

För hög upplupen kostnad för revisionsarvode 2009 rättad 2010 - vilket medför att kostnaden för 2010 blir låg.

Not 5 Personalkostnader

	2011	2010
Löner	297 352	339 113
Styrelsearvoden	180 690	147 000
Uttagsskatt	112 002	111 416
Sociala avgifter	150 657	151 009
Övriga personalkostnader	12 247	2 637
	752 948	751 175

Not 6 Avskrivningar

	2011	2010
Byggnad	2 230 201	2 165 243
Om/tillbyggnad	854 686	656 565
Maskiner	391 819	338 924
Inventarier	35 460	37 241
	3 512 166	3 197 973

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2011	2010
Räntekostnader	8 826 810	8 663 832
Avgår räntebidrag ./.	-46 373	-115 021
Övriga skuldrelaterade poster	0	700
	8 780 437	8 549 511

Not 8 Byggnader

Takrenovering 2009, 30 år

Relining 2010, 20 år

Fönsterrenovering 2010, 30 år .

Fasadrenovering 2010, 20 år

MC-förråd 2011, 10 år

Garagerenovering 2011, 30 år

Isolering rör vind m m 2011, 10 år

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	351 565 447	334 908 840
Nyanskaffningar	5 497 172	16 656 607
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	357 062 619	351 565 447
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 163 272	-4 341 464
Årets avskrivningar enligt plan	-3 084 887	-2 821 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 248 159	-7 163 272
Utgående redovisat värde	346 814 460	344 402 175
Taxeringsvärden byggnader	138 212 000	138 212 000
Taxeringsvärden mark	53 063 000	53 063 000
	191 275 000	191 275 000

Not 9 Pågående om- och tillbyggnader

Fasadreparationer 93 844,- i enlighet med ekonomiska planen

Not 10 Maskiner, inventarier och andra tekniska anläggningar

Släpvagn 2008, 5 år		
Maskiner tvättstuga 2008, 5 år		
Undertrycksavluftare 2008, 5 år		
Gräsklippare 2009, 5 år		
Tryckstegringspump 2011, 5 år		
Spisar, kyl/frys 2008 - 2011, 5 år		
Dokumentskåp 2008, 5 år		
Värdeskåp 2008, 5 år		
Kopieringsmaskin 2008, 5 år		
Säkerhetsdörrar 2011, 5 år		
	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 789 059	1 535 939
Inköp	347 339	253 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 136 398	1 789 059
Ingående avskrivningar	-820 225	-444 060
Årets avskrivningar	-427 279	-376 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 247 504	-820 225
Utgående redovisat värde	888 894	968 834

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2011-12-31	2010-12-31
Förutbetald försäkring	191 101	151 481
Förutbetald kabel-tv	0	21 671
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	60 371	0
	251 472	173 152

Not 12 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	158 896 750	7 468 383	1 156 964	-7 676 164	-2 233 022
Ökning av insatskapital	3 941 450				
Ökning av upplåtelseavgift		2 272 334			
			-48 408		
Disposition av föregående års resultat:				-2 233 022	2 233 022
Årets resultat					-2 717 314
Belopp vid årets utgång	162 838 200	9 740 717	1 108 556	-9 909 186	-2 717 314

Not 13 Fastighetslån

	2011-12-31	2010-12-31
Långgivare - räntesats - ränteändring		
SBAB 18519615 - 3,65% - 2013-06-14	15 000 000	15 000 000
SBAB 18519704 - 4,28% - 2015-11-05	39 418 647	39 565 152
SBAB 18519739 - 3,84% - 3 mån rörlig	39 528 199	39 600 000
SBAB 18519747 - 5,03,% - 2012-09-28	39 600 000	39 600 000
SBAB 18519755 - 5,07% - 2014-04-09	39 600 000	39 600 000
SBAB 20277076 - 2,95% - 2013-08-22	9 705 343	9 741 420
SBAB 20277149 - 3,57% - 2013-11-08	14 781 989	14 836 932
Avgår kortfristig del ./.	-409 521	-227 363
	197 224 657	197 716 141

Not 14 Övriga skulder


	2011-12-31	2010-12-31
Uttagsskatt	223 418	111 416
Personalskatt	4 716	10 486
Avr lagstadgade sociala avg	6 308	0
Övriga kortfristiga skulder	0	-2 305
	234 442	119 597

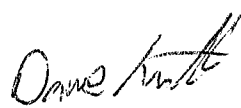
h


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

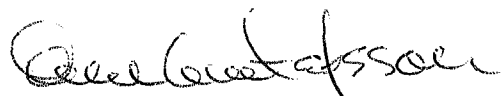
	2011-12-31	2010-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	12 735
Förskottsbetalda hyror/avg	1 230 882	1 227 391
Upplupna uppvärmningskostnader	344 451	417 460
Upplupna elavgifter	68 059	98 182
Upplupna reparationer och underhåll	112 182	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	52 323	0
Beräknat arvode för revision	42 000	39 000
	1 849 897	1 794 768

Saltsjö-Boo den


Lars Svahn



Daniel Lövhäll


Christer Söderman


Ann Gustafsson


Timo Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2012-04-23


Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor

h

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden, org. nr 769611-7006

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skarpöhöjden 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 23 april 2012



Andreas Mattsson
Auktoriserad revisor