



ÅRSREDOVISNING

1/1 2010 - 31/12 2010

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	9
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skutskepparen 52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
<u>Ordinarie ledamöter</u>			
Lennart Nilsson	Ordförande	Stämman	2011
Kristin Karlsson	Sekreterare	Stämman	2012
Carin Ehre	Ledamot	Stämman	2012
Garry Johansson	Ledamot	Stämman	2011
Lise Bergström	Ledamot	Stämman	2012
Robin Jansson	Ledamot	Stämman	2011
 <u>Styrelsesuppleant</u>			
Anette Thorell		Stämman	2011
 <u>Ordinarie revisorer</u>			
Jan Gelin	Revisor	Stämman	2011
Åke Bergkvist	Revisor	Stämman	2011
 <u>Revisorsuppleant</u>			
Hans Bergkvist	Revisorsuppleant	Stämman	2011
 <u>Valberedning</u>			
Tommie Sundin	Valberedning	Stämman	2011
Åke Karlsson	Valberedning	Stämman	2011

Firmateckning

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

Stämma, styrelsemöten och medlemmar

Ordinarie årsstämma hölls 2010-03-29

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 st protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar utgjorde den 31/12 2010 97 st i 68 lägenheter.

Brf Skutskepparen 52

769614-4125

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skutskepparen 52 i Nyköpings kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 76 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960 samt 1984.

Fastighetens adress är Brunnsgatan 8-22 och Kungsgatan 23-25 i Nyköping.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
15	8	41	9	2	1

Därtill kommer:

Lokaler	förråd	Garage	P-platser
6	14	36	18

Av det totala antalet lägenheter den 31/12 2010 är 68 st bostadsrätter och 7 st hyresrätter, samt 1 lägenhet nyttjad av föreningen.

Styrelsen har under året godkänt 13 st överlåtelse av bostadsrätt samt 5 st lägenhetsöverlåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Total bostadsarea (BR)	4 976 kvm
Total bostadsarea (HR):	295 kvm
Total lokalarea:	580 kvm

Årets taxeringsvärde	41 328 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	36 079 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning

Enligt av styrelsen tecknade uppdragsavtal har

- Fastighetsskötsel inkl städning skötts av Lennanders FastighetsFörvaltning, Nyköping
- Ekonomisk förvaltning skötts av Riksbyggen, Nyköping.

Investeringar och underhåll

Större projekt under året

Lägenhetsdörrar och entréportar

Samtliga lägenhetsdörrar i såväl 60- som 80-talshusen har bytts ut mot säkerhetsdörrar.

Samtidigt har tidningskorgar monterats bredvid lägenhetsdörrarna och postboxar uppmonterats i trapphusen. Projektet omfattar även byte av entréportar i 60-talshusen varav endast portarna på Kungsgatan var utbytta vid årsskiftet.

Kostnaden var per bokslutsdagen uppe i 977 tkr och totalt beräknas entreprenadkostnaden bli ca 1 300 tkr.

Ventilation och värmeåtervinning i 60-talshusen

Ventilationssystemet har byggts om från ett s k mekaniskt frånluftssystem till ett modernt och energieffektivt tryck- och temperaturstyrt system. Åtgärden innebär att ventilationssystemet har kunnat OVK-godkännas (bestämmelse om obligatorisk ventilationskontroll vart sjätte år).

Köksfläktar har installerats i samtliga lägenheter, där så varit möjligt/lämpligt.

För att återvinna energi ur ventilationsluften har en komplett värmeåtervinningsanläggning med värmepump installerats i befintlig undercentral. Härigenom bör betydande energibesparingar kunnat uppnås och miljöpåverkan begränsas.

Kostnaden för ventilations- och värmeåtervinningsprojektet var per bokslutsdagen uppe i 1 894 tkr och beräknas uppgå till ca 2 050 tkr vid avslutad entreprenad.

Övrigt

Utöver större projekt enligt ovan har styrelsen under 2010 handlagt frågor och ärenden rörande

- andrahandsuthyrningar
- ansvarsområden – operativa uppgifter för varje styrelseledamot (se boendepärm)
- boendepärm till samtliga lägenheter – ”uppslagsverk” i frågor som rör boendet
- hemsidan ”www.brf-skutskepparen52.se”
- hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen med anledning av dörrbyten och installation av spisfläktar samt generella hyresförändringar
- låne- och övriga finansiella ärenden
- lägenhetsförsäljningar – under året har 5 hyreslägenheter försålts och ombildats till bostadsrätter (se även särskild kommentar sid 6)
- lägenhetsombyggnader – inför försäljning av hyreslägenheter
- medlemskap för nya bostadsrättsinnehavare
- städnings- och rensningsarbeten i bl a cykel- och övriga gemensamma utrymmen
- underhållsplan för de närmaste åren
- välkomst- och presentationsträffar för nyinflyttade
- värmekostnadsutveckling under vintern 2009/2010
 - ersättningskrav för felaktig teknisk utrustning och/eller installation av undercentral
- övriga frågor och ärenden av allehanda slag

Boendearrangemang

Lördagen den 28 augusti anordnades en kräftfest på föreningens innergård ”Bryggan”

Planerade investeringar och underhåll 2011

Förseningar av dörr- och ventilationsprojekten har medfört att genomförandet av det för fjolåret planerade trapphusprojektet har senarelagts till våren 2011.

För 2011 har styrelsen beslutat om genomförande av följande:

Underhållsprojekt

- målning av källargångar, undercentral och parkeringsrutor
- putsning av storgaragets yttervägg
- fönsterreparation i 80-talshuset

Investeringsprojekt

- utökad belysning, cykelställ under tak samt en allmän uppfräschning av 60-talshusens innergård

Finansiering bedöms kunna ske genom befintliga likvida medel.

Brf Skutskepparen 52

769614-4125

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 102	3 602
Årets resultat	188	- 88
Balansomslutning	74 626	73 054
Soliditet %	48%	45%
Likviditet %	94%	124%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,06%	0,95%
Driftskostnad, kr / kvm	266	255
Ränta, kr / kvm	215	194
Underhållsfond, kr / kvm	30	19
Lån, kr / kvm	6 431	6 523

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.

Årsavgifter och hyror

Under 2010 har följande höjningar genomförts:

- 1/1 Bostadsrättsavgifter +6,95 %
- 1/4 Bostadshyror +2,33 %
- 1/10 Bostadshyror + 70 kr/mån/lgh för nya lägenhetsdörrar
- 1/10 Bostadshyror + 50 kr/mån/lgh för köksfläktar

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-487 520
Årets resultat före fondförändring	188 402
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-72 158
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 238
Summa underskott *	-366 038

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-366 038
----------------------------	----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

* Kommentar angående föreningens resultat

Föreningens resultat från dess bildande 2008-02-22 t o m år 2010, är ett underskott på 366 038 kr. Under motsvarade tid har 8 hyreslägenheter inlösts och försålts som bostadsrätter. Härvid har upplåtelseavgifter (vinster) uppkommit på 1 063 273 kr – ett belopp som tillförts bundet eget kapital (se balansräkning, sid 9) och därmed stärkt föreningens ekonomiska ställning. Enligt Bokföringsnämnden (BFN) får inte ovannämnda vinstmedel ingå i föreningens resultaträkning.

Mot bakgrund av ovannämnda förklaring, har styrelsen bedömt att ekonomiska förutsättningar föreligger för att genomföra beslutade investerings- och underhållsprogram, trots att föreningens resultat är negativt.

Under år 2010 har 5 hyreslägenheter försålts med en sammanlagt vinst på 656 972 kr.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 102 768	3 634 902
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 2 500	- 34 526
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 468	2 063
		<u>4 101 736</u>	<u>3 602 440</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 97 243	- 80 646
Planerat underhåll	5	- 5 238	0
Fastighetsavgift/skatt	6	- 14 192	- 118 492
Driftskostnader	7	-1 554 304	-1 496 593
Övriga kostnader	8	- 37 853	- 40 680
Personalkostnader	9	- 140 177	- 145 623
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 812 648	- 559 737
		<u>-2 661 655</u>	<u>-2 441 771</u>
Rörelseresultat		1 440 081	1 160 669
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		7 765	26 346
Räntekostnader		-1 257 266	-1 267 235
		<u>-1 249 501</u>	<u>-1 240 889</u>
Resultat efter finansiella poster		190 579	- 80 221
Inkomstskatt		- 2 177	- 7 820
Årets resultat		<u>188 402</u>	<u>- 88 040</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 72 158	- 72 158
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		5 238	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 66 920</u>	<u>- 72 158</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		121 482	- 160 198

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	69 735 011	60 772 800
Maskiner och inventarier	12	98 188	119 324
Pågående byggnation och förskott	13	2 900 232	9 661 758
		<u>72 733 431</u>	<u>70 553 881</u>
Summa anläggningstillgångar		72 733 431	70 553 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		- 68	5 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 375	22 294
		<u>48 307</u>	<u>27 566</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel		838 723	1 578 014
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 005 279	894 770
		<u>1 844 002</u>	<u>2 472 785</u>
Summa omsättningstillgångar		1 892 309	2 500 351
SUMMA TILLGÅNGAR		74 625 740	73 054 232

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		34 885 259	32 841 010
Upplåtelseavgifter		1 063 273	406 301
Underhållsfond		177 486	110 566
		<u>36 126 018</u>	<u>33 357 877</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 487 520	- 327 321
Årets resultat		188 402	- 88 040
Avsättning till underhållsfond		- 72 158	- 72 158
Ianspråktagande av underhållsfond		5 238	0
		<u>- 366 038</u>	<u>- 487 520</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>35 759 980</u>	<u>32 870 357</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	16	36 858 270	38 174 966
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		766 732	0
Leverantörsskulder		192 050	1 003 673
Skatteskulder		236 977	258 679
Övriga skulder, kortfristiga		5 315	5 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	806 416	740 984
		<u>2 007 489</u>	<u>2 008 909</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>38 865 759</u>	<u>40 183 875</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>74 625 740</u>	<u>73 054 232</u>
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		40 000 000	40 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	60 år
Installationer	10 år
Inventarier, fastighetsinventarier	5 år
Markanläggning	20 år
Stambyte	40 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2010-12-31 2009-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 163 451	2 458 066
Hyor, bostäder	418 005	644 583
Hyor, lokaler	305 898	312 934
Hyor, garage	174 184	179 505
Hyor, p-platser	41 230	39 814
	<hr/>	<hr/>
	4 102 768	3 634 902

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 19 906
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 200	- 800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 2 110	- 9 510
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 190	- 4 310
	<hr/>	<hr/>
	- 2 500	- 34 526

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	1 500	1 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 32	563
	<hr/>	<hr/>
	1 468	2 063

Brf Skutskepparen 52

769614-4125

2010-12-31 2009-12-31**Not 4 Reparationer**

Material gemensamma utrymmen	26 164	13 666
Bostäder	569	2 156
Lokaler	8 720	7 028
Installationer	57 813	50 774
Huskropp	0	2 433
Gårdar och grönanläggningar	3 978	1 880
Garage och parkeringsplatser	0	2 709
	<hr/>	<hr/>
	97 243	80 646

Not 5 Planerat underhåll

Underhåll - Installationer	4 988	0
Gårdar och grönanläggningar	250	0
	<hr/>	<hr/>
	5 238	0

Not 6 Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt *	14 192	118 492
	<hr/>	<hr/>
	14 192	118 492

* Årets fastighetsskatt 127 212 kr har justerats då man felaktigt bokade upp fastighetsskatten 2008.

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	56 123	56 407
Kabel-TV	71 222	71 335
IT-kostnader	2 708	8 921
Möteskostnader	2 700	3 150
Fastighetsskötsel extradebitering, varav snöröjning 39 406 kr	48 285	94 711
Fast avtal förvaltning Riksbyggen	76 875	77 609
Fast avtal förvaltning Lennander	257 480	254 680
Obligatoriska besiktningar	9 327	11 771
Förbrukningsmateriel	19 417	4 507
Vatten	124 198	179 747
EI	173 724	161 015
Uppvärmning	645 917	507 391
Sophantering	66 330	65 350
	<hr/>	<hr/>
	1 554 304	1 496 593

2010-12-31 2009-12-31

Not 8 Övriga kostnader

Lokalkostnader	1 569	600
Kreditupplysningar	750	500
Kontorsmateriel	15 873	14 567
Telefon och porto	5 640	5 202
Medlems- och föreningsavgifter	6 682	3 202
Köpta tjänster	0	15 975
Bankkostnader	670	635
Bidrag och gåvor	6 671	0
	<hr/>	<hr/>
	37 853	40 680

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	109 760	120 480
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 240	0
Föreningsvald revisor	4 240	0
Summa	<hr/>	<hr/>
	118 240	120 480
Sociala kostnader	21 937	25 143
	<hr/>	<hr/>
	140 177	145 623

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	462 466	453 398
Markanläggningar	85 203	85 203
Standardförbättringar	243 843	0
Maskiner och inventarier	9 954	9 954
Installationer	11 182	11 182
	<hr/>	<hr/>
	812 648	559 737

2010-12-31 2009-12-31

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	50 696 845	50 696 845
Mark	9 355 000	9 355 000
Markanläggning	1 704 064	0
	<hr/>	<hr/>
	61 755 909	60 051 845

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	9 753 723	0
Markanläggning	0	1 704 064
	<hr/>	<hr/>
	9 753 723	1 704 064

Summa anskaffningsvärden

71 509 632 61 755 909

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	- 897 906	- 444 508
Markanläggningar	- 85 203	0
	<hr/>	<hr/>
	- 983 109	- 444 508

Årets avskrivning byggnader

- 462 466 - 453 398

Årets avskrivning standardförbättringar

- 243 843 0

Årets avskrivning markanläggningar

- 85 203 - 85 203

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 774 621 - 983 109

Restvärde enligt plan vid årets slut

69 735 011 60 772 800

Varav

Byggnader	49 336 473	49 798 939
Mark	9 355 000	9 355 000
Standardförbättringar	9 509 880	0
Markanläggningar	1 533 658	1 618 861

Brf Skutskepparen 52

769614-4125

	2010-12-31	2009-12-31
Taxeringsvärden		
bostäder	38 312 000	33 897 000
lokaler	3 016 000	2 182 000
Totalt taxeringsvärde	<u>41 328 000</u>	<u>36 079 000</u>
<i>varav byggnader</i>	<i>30 808 000</i>	<i>26 724 000</i>
Not 12 Maskiner och inventarier		
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	49 772	49 772
Installationer	111 824	111 824
<i>Summa anskaffningsvärden</i>	<u>161 596</u>	<u>161 596</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början		
Maskiner	- 19 908	- 9 954
Installationer	- 22 364	- 11 182
	<u>- 42 272</u>	<u>- 21 136</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 9 954	- 9 954
Installationer	- 11 182	- 11 182
	<u>- 21 136</u>	<u>- 21 136</u>
<i>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>	<u>- 63 408</u>	<u>- 42 272</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>98 188</u>	<u>119 324</u>
<i>Varav</i>		
Maskiner	19 910	29 864
Installationer	78 278	89 460

2010-12-31 2009-12-31

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott	2 900 232	9 661 758
	<u>2 900 232</u>	<u>9 661 758</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	18 502	17 589
Förutbetald bredbandsanslutning	199	0
Övriga förutbetalda kostnader	25 000	0
Fastighetsförsäkring	4 674	4 705
	<u>48 375</u>	<u>22 294</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	33 247 311	110 566	- 487 520
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 66 920
Avsättning till underhållsfond		72 158	
Uttag ur underhållsfond		- 5 238	
Nya insatser och uppl. Avgifter	2 701 221		
Årets resultat			188 402
Vid årets slut	35 948 532	177 486	366 038

2010-12-31 2009-12-31

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	37 625 002	38 724 930
Avgår nästa års amortering	- 766 732	- 549 964
Skuld vid årets slut	36 858 270	38 174 966

Låneinstitut	Ränta	bundet till	Ing. skuld	Utg. skuld
SWEDBANK HYP	4,84%	2012-12-19	8 186 778	8 000 000
SWEDBANK HYP	3,82%	2013-10-25	8 000 000	7 200 000
SWEDBANK HYP	2,80%	2011-12-20	8 000 000	9 750 001
SWEDBANK HYP	2,59%	3 mån rörlig	5 988 188	4 675 001
SWEDBANK HYP	2,87%	2011-11-10	8 000 000	8 000 000
			38 174 966	37 625 002

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	37 092	36 000
Upplupna räntekostnader	244 102	205 952
Upplupna elkostnader	19 174	17 403
Upplupna värmekostnader	83 748	73 789
Upplupna styrelsearvoden	123 640	120 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	67 500
Förutbetalda hyror och avgifter	298 660	220 340
	806 416	740 984

Nyköping 2011- 02-15



Lennart Nilsson



Kristin Karlsson



Carin Ehre



Garry Johansson

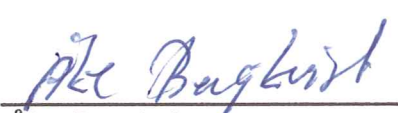


Lise Bergström



Robin Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2011 - 02 - 15.



Åke Bergkvist
Föreningsvald revisor



Jan Gelin
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52

Org nr 769614-4125

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52 för år 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.

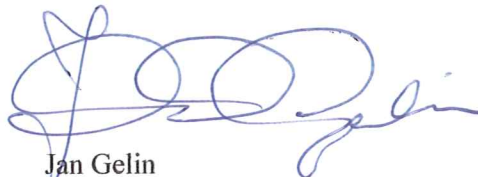
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för 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 de 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 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, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping den 2011- 02 - 15.


Åke Bergkvist


Jan Gelin

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52

Organisationsnummer: 769614-4125

Adress: Brunnsgatan 10, 611 32 Nyköping

E-postadress: brf-skutskepparen52@hotmail.com

Faxnummer: 0155-124360

SPARA ÅRSREDOVISNINGEN

- den behöver du vid lån av pengar eller om du skall sälja din lägenhet. Årsredovisningen är en handling som ger både säljare och köpare bra möjlighet att bedöma föreningens ekonomi.

Årsredovisningen är upprättad av Brf Skutskepparen 52's styrelse i samarbete med Riksbyggen, Nyköping.