



ÅRSREDOVISNING

1/1 2011 - 31/12 2011

Org nr 769614-4125

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skutskepparen 52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>	<u>Konstituering Mandattid 1 år</u>
Robin Jansson	Stämman	2013	Vice ordförande *
Lennart Nilsson	Stämman	2013	Ordförande *
Kristin Karlsson	Stämman	2012	Sekreterare
Garry Johansson	Stämman	2013	
Lise Bergström	Stämman	2012	
Carin Ehre	Stämman	2012	

* Vid styrelsemöte 2011-08-18 valdes Robin Jansson som ordförande efter Lennart Nilsson, som avsagt sig uppdraget.

<u>Styrelsesuppleant</u>		
Anders Otterström	Stämman	2013

<u>Ordinarie revisorer</u>		
Jan Gelin	Stämman	2012
Åke Bergkvist	Stämman	2012

<u>Revisorssuppleant</u>		
Hans Bergkvist	Stämman	2012

<u>Valberedning</u>		
Tommie Sundin	Stämman	2012
Ulf Braun	Stämman	2012

Firmateckning

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

Stämma, styrelsemöten och medlemmar

Ordinarie årsstämma hölls 2011-03-28

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 st protokollförda sammanträden.

Antalet medlemmar utgjorde den 31/12 2011 101 st i 69 lägenheter.

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 2011 är 69 st bostadsrätter och 6 st hyresrätter, samt 1 lägenhet nyttjad av föreningen.

Styrelsen har under året godkänt 4 st överlåtelser av bostadsrätt samt 1 st lägenhetsöverlåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Total bostadsarea (BR):	5 008 kvm
Total bostadsarea (HR):	263 kvm
Total lokalarea:	580 kvm

Årets taxeringsvärde	41 328 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 328 000 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 Lennander FastighetsFörvaltning AB, Nyköping.
- Ekonomisk och administrativ förvaltning skötts av Riksbyggen, Nyköping.

Investeringar och underhåll

Större projekt under året

Lägenhetsdörrar och entréportar

Det under år 2010 till största delen genomförda projektet "Lägenhetsdörrar och entréportar" har slutförts. Totalkostnaden uppgick till 1 325 tkr.

Trapphus i 60-talshusen

Samtliga trapphus i 60-talshusen har målats och väggar av tegel har tvättats och fogbättrats. Ny akustisk belysning har installerats i såväl trapphus som källargångar. Totalkostnaden uppgick till 390 tkr.

Övrigt

Utöver ovan beskrivna projekt har styrelsen under 2011, handlagt frågor och ärenden rörande:

- balkongskydd och markiser – anvisningar framtagna
- brandsäkerhet – genomgång med Räddningstjänsten
- budget för 2012
- garage – mögelsanering av taket i "storgaraget"
- hemsida www.brf-skutskepparen52.se – fortsatt utveckling
- hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen
- hyreskontrakt – uppsägningsärende av garagekontrakt
- inbrott – förebyggande åtgärder efter inträffade inbrott
- låne- och övriga finansiella ärenden
- lägenhetsförsäljning – under året har 1 st hyreslägenhet försålts och ombildats till bostadsrätt (se även särskild kommentar sid 6)
- medlemskap – prövning av nya bostadsrättshavare
- målning 60-talshusens källargångar och undercentral – anbudsunderlag bereds
- skorsten och rökgasfläkt - ersättningsinstallation i lägenhet med öppen spis
- "tittskåp" – belysning, trummor och mässingsramar i trapphusens tidigare sopnedkast
- underhållsplan - fortsatt utveckling
- utemiljö Kungsgatan och 60-talshuset innergård – fortsatt beredning
- välkomst-och presentationsträffar för nyinflyttade
- värmepump – kontinuerliga analyser av funktion och energisparande effekt
- övriga frågor och ärenden samt diverse reparations- och underhållsarbeten

Boendearrangemang

På föreningens innergård "Bryggan" anordnades tisdagen den 1 maj en grillafton och lördagen den 3 september en kräftskiva.

Pågående investeringar och underhåll

Fönsterreparation i 80-talshuset

Reparation och kompletteringsmålning av fönsterkarmar av trä mot innergården "Bryggan". Kostnaden beräknas uppgå till 100 000 kr.

Kungsgatans framsida och 60-talshusens innergård

Tidigare styrelsebeslut, redovisat i årsredovisningen för 2010 samt vid stämman 2011, att under 2011 utföra målning av källargångar, undercentral och parkeringsrutor samt investera i bl a uppfräschning av 60-talshusens innergård, har av olika orsaker inte realiserats.

Projektet har dock på nytt aktualiserats under hösten/vintern 2011/12.

Upphandling av källargångsmålning är slutförd och arbetet kommer att påbörjas inom kort.

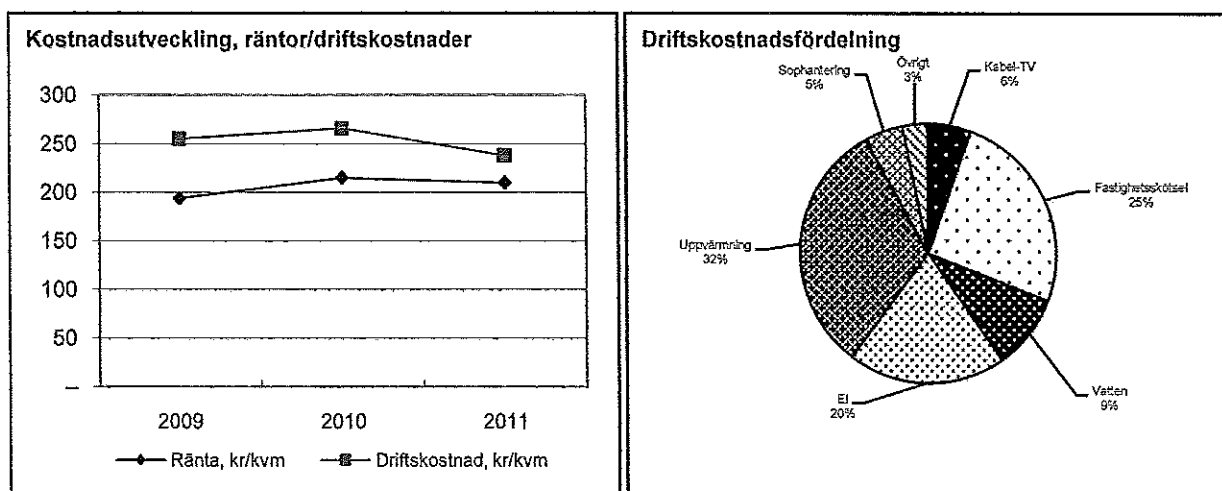
Styrelsen har vid sammanträde 2012-02-21, beslutat om genomförande av projektet "Kungsgatans framsida och 60-talshusens innergård" under 2012.

Finansiering bedöms kunna ske genom befintliga likvida medel.

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 099	4 102	3 602
Årets resultat	- 422	188	- 88
Balansomslutning	73 281	74 626	73 054
Soliditet	49%	48%	45%
Likviditet	63%	94%	124%
Avgifts- och hyresbortfall	-	0,06%	0,95%
Driftskostnad, kr/kvm	238	266	255
Ränta, kr/kvm	210	215	194
Underhållsfond, kr/kvm	2	211	19
Lån, kr/kvm	6 285	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 2011 har följande avgiftsjusteringar skett:

Bostadsrättsavgifter: ingen höjning

Hyresrätter: höjning med 2,2 % fr o m 2011-04-01

Styrelsen har beslutat om följande avgiftsjusteringar för 2012:

Hyresrätter: höjning med 3,3 % fr o m 2012-01-01

Bostadsrätter: höjning med 2 % fr o m 2012-04-01

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-366 037
Årets resultat före fondförändring	-421 734
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-72 158
Årets ianspråktagande av underhållsfond	248 000
Summa underskott *	<u>-611 929</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-611 929
----------------------------	----------

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 2011 är ett underskott på 611 929 kr. Under motsvarande tid har 9 st hyreslägenheter inlösts och försålts som bostadsrätter. Härvid har upplåtelseavgifter (vinster) uppkommit på 1 110 442 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 denna förklaring, har styrelsen bedömt att ekonomiska förutsättningar föreligger att genomföra beslutade investerings- och underhållsprogram, trots att föreningens resultat enligt föreliggande resultaträkning är negativt.

Under år 2011 har 1 st hyreslägenhet försålts med en vinst på 57 169 kr.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 097 185	4 102 768
Hyses- och avgiftsbortfall	2	0	- 2 500
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 667	1 468
		4 098 852	4 101 736
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 124 706	- 97 243
Planerat underhåll	5	- 538 750	- 5 238
Fastighetsavgift/skatt		- 128 714	- 14 192
Driftskostnader	6	-1 392 881	-1 554 304
Övriga kostnader	7	- 33 181	- 37 853
Personalkostnader	8	- 122 481	- 140 177
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 963 560	- 812 648
		-3 304 273	-2 661 655
Rörelseresultat		794 580	1 440 081
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	12 146	7 765
Räntekostnader		-1 228 459	-1 257 266
		-1 216 313	-1 249 501
Resultat efter finansiella poster		- 421 734	190 579
Inkomstskatt		0	- 2 177
Årets resultat		- 421 734	188 402
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 72 158	- 72 158
<i>Ianspråktagande av underhållsfond</i>		248 000	5 238
<i>Förändring av underhållsfond</i>		175 842	- 66 920
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 245 892	121 482

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	70 226 070	69 735 011
Maskiner och inventarier	12	2 139 279	98 188
Pågående byggnation och förskott	13	5 100	2 900 232
		<u>72 370 449</u>	<u>72 733 431</u>
Summa anläggningstillgångar		72 370 449	72 733 431
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		- 2 036	- 68
Övriga fordringar		162	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	22 656	48 375
		<u>20 782</u>	<u>48 307</u>
Summa omsättningstillgångar		910 880	1 892 309
SUMMA TILLGÅNGAR		73 281 329	74 625 740

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		35 065 590	34 885 259
Upplåtelseavgifter		1 110 442	1 063 273
Underhållsfond		1 644	177 486
		<u>36 177 676</u>	<u>36 126 018</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 366 037	- 487 520
Årets resultat		- 421 734	188 402
Avsättning till underhållsfond		- 72 158	- 72 158
Ianspråktagande av underhållsfond		248 000	5 238
		<u>- 611 929</u>	<u>- 366 037</u>
Summa eget kapital		35 565 747	35 759 981
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	36 258 204	36 858 270
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		516 733	766 732
Leverantörsskulder		156 553	192 050
Skatteskulder		116 619	236 977
Övriga skulder, kortfristiga		0	5 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	667 473	806 416
		<u>1 457 378</u>	<u>2 007 489</u>
Summa skulder		37 715 582	38 865 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 281 329	74 625 740
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

Intäktredovisning 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 vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens (tidigare Regeringsrätten) dom i december 2010.

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	5 år
markanläggning	20 år
Stambyte	40 år
Dörrbyte	40 år
Ventilationsåtervinning	20 år

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 249 869	3 163 451
Hyror, bostäder	324 060	418 005
Hyror, lokaler	311 157	305 898
Hyror, garage	171 059	174 184
Hyror, p-platser	41 040	41 230
	<hr/>	<hr/>
	4 097 185	4 102 768

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	0	- 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 2 110
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	- 190
	<hr/>	<hr/>
	0	- 2 500

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	1 500	1 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 153	- 156
Övriga intäkter	320	124
	<hr/>	<hr/>
	1 667	1 468



Not 4 Reparationer

Material	2 643	26 164
Bostäder	8 399	569
Gemensamma utrymmen	2 215	8 720
Installationer	78 810	57 813
Gårdar och grönanläggningar	0	3 978
Garage	25 775	0
Vandalisering	6 865	0
	<hr/>	<hr/>
	124 706	97 243

Not 5 Planerat underhåll

Gemensamma utrymmen	390 614	0
Installationer	54 727	4 988
Huskroppar	93 409	0
Gårdar och grönanläggningar	0	250
	<hr/>	<hr/>
	538 750	5 238

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	38 869	56 123
Kabel-TV	75 032	52 720
IT-kostnader	3 940	21 210
Juridiska kostnader	- 5 475	0
Möteskostnader	4 295	2 700
Fastighetsskötsel	343 488	343 234
Obligatoriska besiktningar	15 558	9 327
Snöröjning	9 200	39 406
Förbrukningsmateriel	14 808	19 417
Vatten	127 702	124 198
El	269 988	173 724
Uppvärmning	430 241	645 917
Sophantering	65 235	66 330
	<hr/>	<hr/>
	1 392 881	1 554 304

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	4 156	1 569
Kreditupplysningar	1 125	750
Kontorsmateriel	6 456	15 873
Telefon och porto	4 538	5 640
Medlems- och föreningsavgifter	- 4 829	6 682
Köpta tjänster	4 163	0
Bankkostnader	3 417	670
Övriga externa kostnader	14 154	6 671
	<hr/>	<hr/>
	33 181	37 853

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	96 440	109 760
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 240	4 240
Föreningsvald revisor	4 240	4 240
Summa	104 920	118 240
Sociala kostnader	17 561	21 937
	122 481	140 177

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	471 716	462 466
Markanläggningar	85 203	85 203
Standardförbättringar	276 967	243 843
Maskiner och inventarier	9 954	9 954
Installationer	119 720	11 182
	963 560	812 648

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter bank	9 091	7 737
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	2 993	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	62	28
	12 146	7 765

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	50 696 845	50 696 845
Mark	9 355 000	9 355 000
Standardförbättringar	9 753 723	0
Markanläggning	1 704 064	1 704 064
	71 509 632	61 755 909
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 324 945	9 753 723
	1 324 945	9 753 723
Summa anskaffningsvärden	72 834 577	71 509 632

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 360 372	- 897 906
Standardförbättringar	- 243 843	0
Markanläggningar	- 170 406	- 85 203
	<hr/>	<hr/>
	-1 774 621	- 983 109
Årets avskrivning byggnader	- 471 716	- 462 466
Årets avskrivning standardförbättringar	- 276 967	- 243 843
Årets avskrivning markanläggningar	- 85 203	- 85 203
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/>	<hr/>
	-2 608 507	-1 774 621

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<hr/>	<hr/>
Varav	70 226 070	69 735 011
Byggnader	48 864 757	49 336 473
Mark	9 355 000	9 355 000
Standardförbättringar	10 557 858	9 509 880
Markanläggningar	1 448 455	1 533 658

Taxeringsvärden

bostäder	38 312 000	38 312 000
lokaler	3 016 000	3 016 000
Totalt taxeringsvärde	<hr/>	<hr/>
	41 328 000	41 328 000
<i>varav byggnader</i>	30 808 000	30 808 000

Not 12 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	49 772	49 772
Installationer	2 282 589	111 824
Summa anskaffningsvärden	<hr/>	<hr/>
	2 332 361	161 596

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner	- 29 862	- 19 908
Installationer	- 33 546	- 22 364
	<hr/>	<hr/>
	- 63 408	- 42 272
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 9 954	- 9 954
Installationer	- 119 720	- 11 182
	<hr/>	<hr/>
	- 129 674	- 21 136
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<hr/>	<hr/>
	- 193 082	- 63 408

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<hr/>	<hr/>
Varav	2 139 279	98 188
Maskiner	9 956	19 910
Installationer	2 129 323	78 278

Not 13 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott	5 100	2 900 232
	<u>5 100</u>	<u>2 900 232</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	19 109	18 502
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	438	199
Övriga förutbetalda kostnader	0	25 000
Fastighetsförsäkring	3 109	4 674
	<u>22 656</u>	<u>48 375</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	35 948 532	177 486	- 366 037
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			175 842
Avsättning till underhållsfond		72 158	
Uttag ur underhållsfond		- 248 000	
Årets resultat			- 421 734
Vid årets slut	35 948 532	1 644	- 611 929

Not 16 Fastighetslån


Fastighetslån	36 774 937	37 625 002
Avgår nästa års amortering	- 516 733	- 766 732
Skuld vid årets slut	36 258 204	36 858 270

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYP	3,60	rörligt	4 675 001		166 732	4 508 269
SWEDBANK HYP	3,89	2013-10-25	7 200 000			7 200 000
SWEDBANK HYP	4,84	2012-12-19	8 000 000			8 000 000
SÖRMLANDS SPARB	3,52	2015-10-26	9 750 001		416 665	9 333 336
SÖRMLANDS SPARB	3,68	2014-06-25	8 000 000		266 668	7 733 332
			37 625 002		850 065	36 774 937

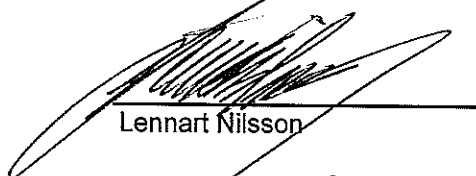
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	35 100	37 092
Upplupna räntekostnader	203 615	244 102
Upplupna elkostnader	12 997	19 174
Upplupna värmekostnader	12 279	83 748
Upplupna styrelsearvoden	117 000	123 640
Förutbetalda hyror och avgifter	286 482	298 660
	<u>667 473</u>	<u>806 416</u>

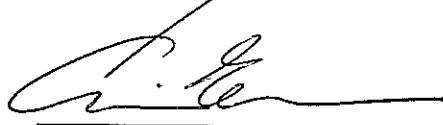
Nyköping 2012-03-07

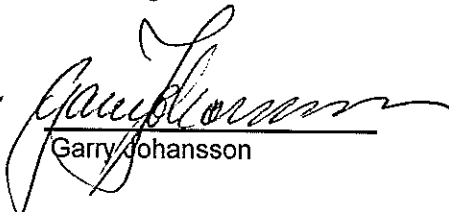

Robin Jansson


Kristin Karlsson


Lennart Nilsson

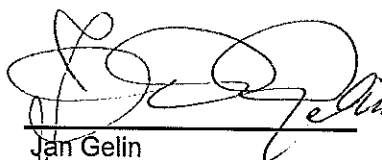

Lise Bergström


Carin Ehre


Garry Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2012-03-09


Åke Bergkvist


Jan Gelin

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52

Org nr 769614-4125

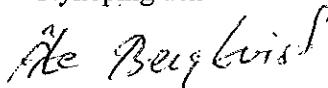
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52 för år 2011. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar 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 2012-03-09



Åke Bergkvist



Jan Gelin



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.

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).

EKONOMISK FÖRENING

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

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.

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.