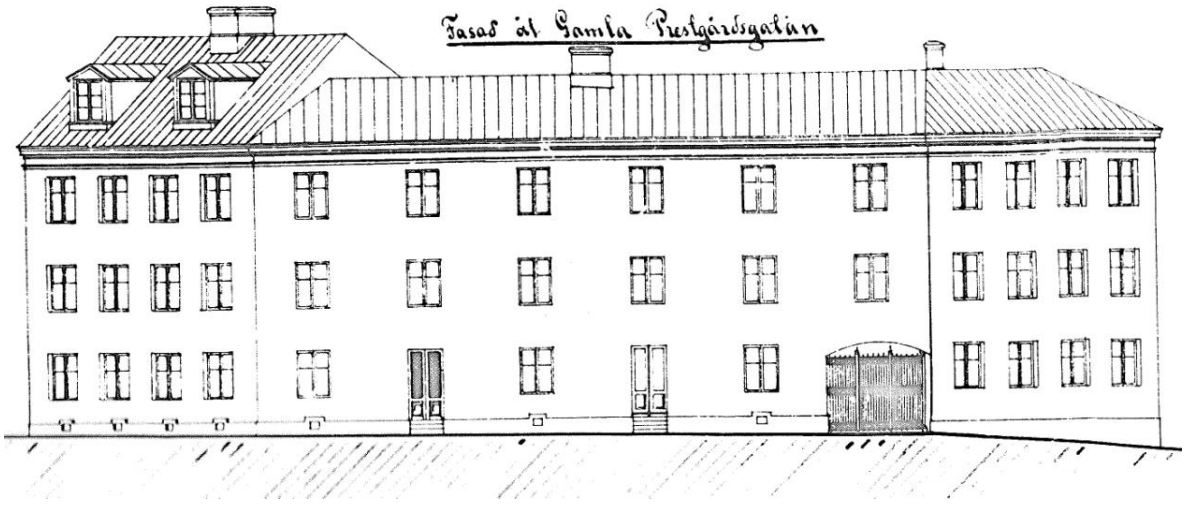
Årsredovisning

för

Brf Smålänningen

716416-4860

Räkenskapsåret
2011



Brf Smålänningen
716416-4860

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

Dagordning årsstämma 2012

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
2. Val av ordförande vid stämman
3. Val av sekreterare
4. Val av justeringsmän
5. Fråga om kallelse till stämman behörigt skett
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av revisorns berättelse
8. Fastställande av resultat- och balansräkning
9. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande förlust
11. Fråga om arvoden
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer och suppleanter
14. Val av valberedning
15. Övriga anmälda ärenden

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamhet

Brf Smålänningen äger och förvaltar fastigheten Småland 8, vars taxeringsvärde 2011 uppgick till 44.400.000 varav markvärdet utgjorde 26.000.000.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning från årsstämman 2011-05-30 till extra stämma 2011-09-06.

Bengt Hansson	Ordförande
Lennart Jansson	Kassör
Annika Jansson	Sekreterare
Emilia Österberg	Suppleant
Krister Andersson	Suppleant
Linnea Malmberg	Suppleant
Claes Björklund	Valberedning (sammankallande)
Thomasine Myrbäck	Valberedning

Efter den extra stämman 2011-09-06 valdes ytterligare två styrelseledamöter. Styrelsen är då följande;

Bengt Hansson	Ordförande
Lennart Jansson	Kassör
Ádin Hjertberg	Sekreterare
Annika Jansson	Ledamot
Tobias Grönberg	Ledamot
Emilia Österberg	Suppleant
Krister Andersson	Suppleant
Linnea Malmberg	Suppleant
Claes Björklund	Valberedning (sammankallande)
Thomasine Myrbäck	Valberedning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sammanträden 14 gånger utöver årsstämman 2011 och extra stämman 2011.

Ordinarie årsstämma hölls 2011-05-30.

Extra stämma hölls 2011-09-06.

Revisor från Allegretto Revision AB har varit Jan Gustafsson.

Historik
Husen runt gården är byggda i olika omgångar under mitten av 1800-talet. Maria Prästgårdsgata 4 och tvättstugehuset är de äldsta, byggda 1859. På den tiden var tvättstugan förmodligen stall eller vagnsbod.1860 byggdes Fredmansgatan 9A och under de två följande åren Fredmansgatan 7. 1863 tillkom Fredmansgatan 7A och 1864 länkades längan vid Fredmansgatan ihop genom att Fredmansgatan 9 byggdes. Slutligen blev gården helt runtombyggd då Maria Prästgårdsgata 2A och 2B uppfördes under åren 1876-78. Troligen ingår också byggnader från 1700-talet i de nuvarande husens stomme.

Brf Smålänningen bildades 1983 på initiativ av medlemmarna som förvärvade fastigheten Småland 8 som omfattar Fredmansgatan 7-9 och Maria Prästgårdsgata 2-4 med en egen innergård.

Medlemmar
Under året har 4 stycken lägenheter bytt ägare.

Föreningens lägenheter är fördelade enligt följande:

1 rum, 27 st
2 rum, 20 st
3 rum, 5 st
4 rum, 1 st
6 rum, 1 st

Utav dessa totalt 54 lägenheter är 3 st lägenheter som av föreningen upplåtes till uthyrning.

Fastigheten
Taken har tvättats inför ommålning men sedan kom kylan. Ommålning av taken kommer att genomföras 2012. Snörasskydd och säkerhetsanordningar monterades under våren 2011.

Sommaren 2011 rapporterade två lägenheter på Fredmansgatan 7 problem med fukt. De undersökningar som gjordes i anledning av detta visar att fastigheten har fukt i fasaden hela vägen från Maria Prästgårdsgata 2 och ner mot Fredmansgatan. Det är också fuktigt i källaren på Maria Prästgårdsgata. Fastigheten måste dräneras om. Styrelsen har tagit kontakt med ett företag som varit behjälplig i att ta fram upphandlingsunderlag och att vara projektledare för omdräneringen. I förfrågningsunderlaget begärs att arbetena skall vara avslutade och kunna besiktigas i juli månad 2012.

Därefter måste de fuktskadade lägenheterna åtgärdas.

Puts har fallit ner från takfoten och ner på gården. Det är farligt och styrelsen har gjort en besiktning av putsskador i hela fastigheten. En upphandling har genomförts för att åtgärda de skador som finns. Arbeten i anslutning till gården skall avslutas 15 maj och i övrigt före sommaren.

Ekonomi
Det sista lånet på 1.000.000 kronor löstes vid förfallodagen 5 maj 2011. Det har förbättrat räntenettot.

Föreningen har under året haft något lägre driftsutgifter, främst på grund av minskade uppvärmningskostnader och att snöskottning av taken ej har behövt göras.

Nuvarande intäkter täcker inte helt de rörliga kostnaderna. Styrelsen tvingas under varje nytt år att ompröva avgifterna.

Nyckeltal i kronor

Baserat på ytor 2011-12-31

Totalyta: 2 381 kvm (bostadsrättsyta + hyresrättsyta)
Bostadsrättsyta: 2 228 kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	459	431	403	384
Lån/ kvm bostadsrättsyta	0	448	421	455
Elkostnad/ kvm totalyta	16	15	14	13
Värmekostnad/ kvm totalyta	174	187	161	156
Vattenkostnad/ kvm totalyta	19	17	19	18
Internet/ bredband lgh/ år	2 009	2 001	2 001	1 926

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 124 429
årets förlust	-151 722
	-3 276 151
behandlas så att	
avsättes fond för yttre underhåll	-35 000
	-3 276 151
i ny räkning överföres	**-3 311 151**

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
Avgifter		990 644	928 869
Hyresintäkter		170 764	162 796
Övriga rörelseintäkter		3 600	4 400
		1 165 008	**1 096 065**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	1	-948 378	-1 078 488
Övriga externa kostnader	2, 3	-178 593	-195 908
Styrelsearvoden	4	-76 650	-71 794
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-130 707	-112 789
		-1 334 328	**-1 458 979**
Rörelseresultat		**-169 320**	**-362 914**
Resultat från finansiella poster			
Övriga intäkter och liknande resultatposter		21 122	31 062
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 859	24 339
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 383	-55 939
Resultat efter finansiella poster		**-151 722**	**-363 452**
Resultat före skatt		**-151 722**	**-363 452**
Årets resultat		**-151 722**	**-363 452**

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	14 255 844	14 144 630
Inventarier, verktyg och installationer	7	45 300	33 916
		14 301 144	**14 178 546**
Summa anläggningstillgångar		**14 301 144**	**14 178 546**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	9 821
Skattefordringar		9 788	10 645
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 269	59 145
		71 057	**79 611**
Kassa och bank		628 346	1 988 139
Summa omsättningstillgångar		**699 405**	**2 067 750**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 000 547**	**16 246 296**

Balansräkning

	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		4 473 576	4 473 576
Upplåtelseavgifter		13 510 793	13 510 793
Fond för yttre underhåll	9	105 000	70 000
		18 089 369	**18 054 369**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 124 429	-2 725 977
Årets resultat		-151 722	-363 452
		-3 276 151	**-3 089 429**
Summa eget kapital		**14 813 218**	**14 964 940**
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder		0	1 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 613	53 710
Aktuella skatteskulder		854	3 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		183 862	223 973
Summa kortfristiga skulder		**187 329**	**281 356**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 000 547**	**16 246 296**
Ställda säkerheter	11		
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		6 055 000	6 055 000
		6 055 000	**6 055 000**
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas: 20%

Noter

Not 1 Fastighetskostnader

	2011	2010
Elektricitet	37 188	35 374
Städning trapphus m.m	55 541	48 450
Fastighetsskötsel	47 633	33 256
Fjärrvärme	413 256	444 291
Vatten och avlopp	45 607	40 335
Renhållning grov/källsortering	35 950	34 603
Fastighetsskatt	70 308	68 958
Tv-avgifter Com Hem	13 590	13 284
Försäkringspremier	32 175	36 094
Arvode Sthlm Fast.ägarförening	17 180	69 084
Föreningsavg, avdragsgilla	5 382	4 971
Reparation och underhåll	159 561	130 514
Takskottning	0	87 406
Tillsynsavgifter Miljöförvaltn	6 825	29 700
Blommor	8 182	2 168
	948 378	**1 078 488**

Not 2 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2011	2010
Revisionsuppdrag	20 924	18 859
	20 924	**18 859**

Not 3 Övriga externa kostnader

	2011	2010
Bokföring	22 500	22 500
Bokslutsarbete mm	10 813	11 375
Internet	108 105	108 080
Övriga kostnader	16 251	35 094
	157 669	**177 049**

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2011	2010
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	52 100	51 100
Sociala kostnader	16 370	16 055
Övriga kostnader	8 180	4 639
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**76 650**	**71 794**

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Inventarier, verktyg och installationer	20 %

Not 6 Byggnader och mark

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 144 785	14 994 232
Årets fastighetsförbättringar	223 088	150 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 367 873**	**15 144 785**
Ingående avskrivningar	-1 000 154	-900 154
Årets avskrivningar	-111 875	-100 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 112 029**	**-1 000 154**
Utgående redovisat värde	**14 255 844**	**14 144 631**

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2011-12-31	2010-12-31
Ingående anskaffningsvärden	167 265	146 420
Årets anskaffningar	30 216	20 845
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**197 481**	**167 265**
Ingående avskrivningar	-133 349	-120 560
Årets avskrivningar	-18 832	-12 789
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-152 181**	**-133 349**
Utgående redovisat värde	**45 300**	**33 916**

Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat
Belopp vid årets ingång	4 473 576	13 510 793	70 000	-3 089 429
Avsättning fond yttre underhåll			35 000	-35 000
Årets resultat				-151 722
Belopp vid årets utgång	**4 473 576**	**13 510 793**	**105 000**	**-3 276 151**

Not 9 Avsättningar

	2011-12-31	2010-12-31
Avsättning yttre fond ib	70 000	35 000
Årets avsättning	35 000	35 000
	105 000	**70 000**

Not 10 Långfristiga skulder

	2011-12-31	2010-12-31
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Lån	0	-1 000 000
	0	**-1 000 000**

Not 11 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar i Småland 8 utgör säkerhet för banklån samt checkkredit.

Stockholm den 7 maj 2012

Bengt Hansson

Lennart Jansson

Annika Jansson

Ådin Hjertberg

Tobias Grönberg

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2012

Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor

Allegretto
Revision AB

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Smålänningen
Org.nr 716416-4860

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Smålänningen för räkenskapsåret 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 jag 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 för föreningen.

Allegretto
Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Smålänningen 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 och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 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.

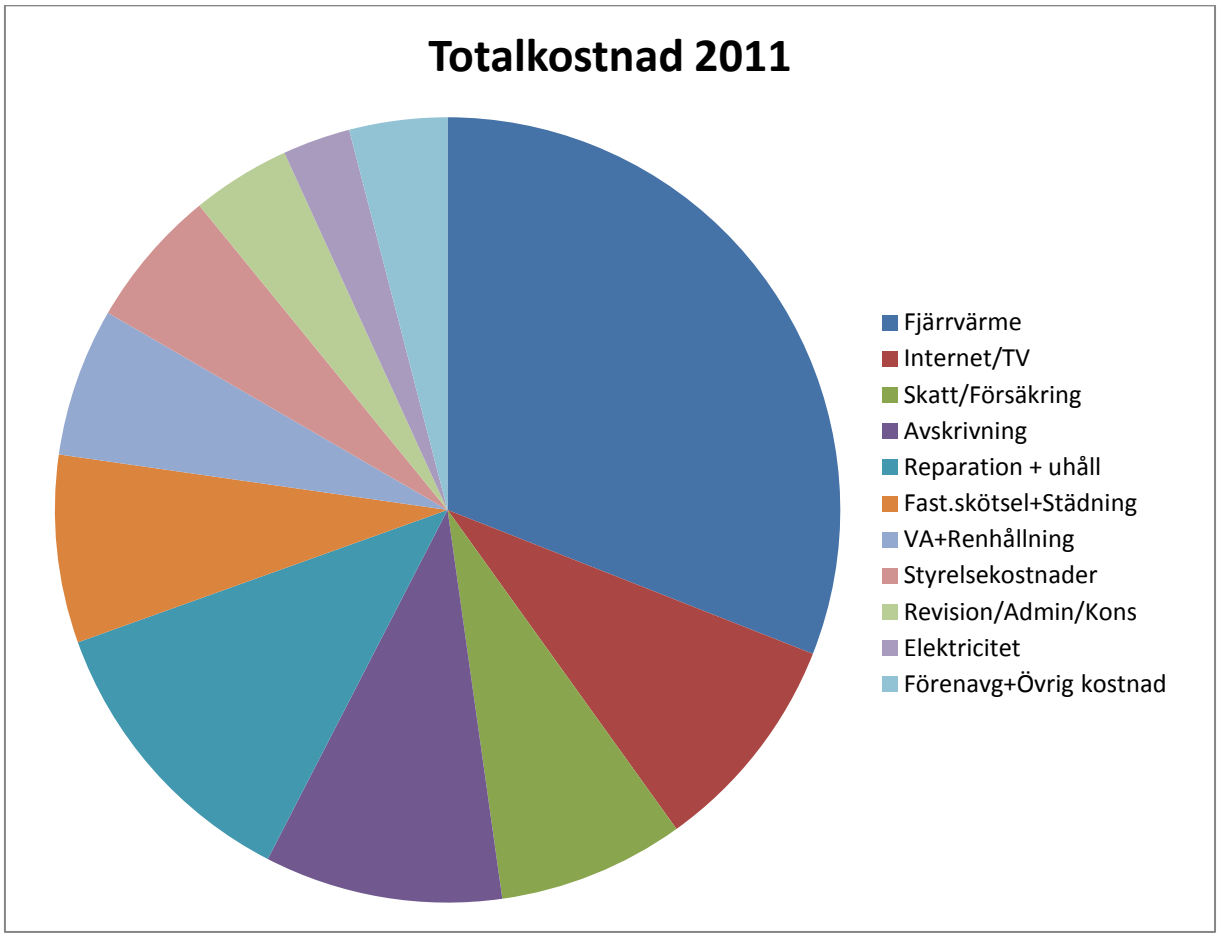
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

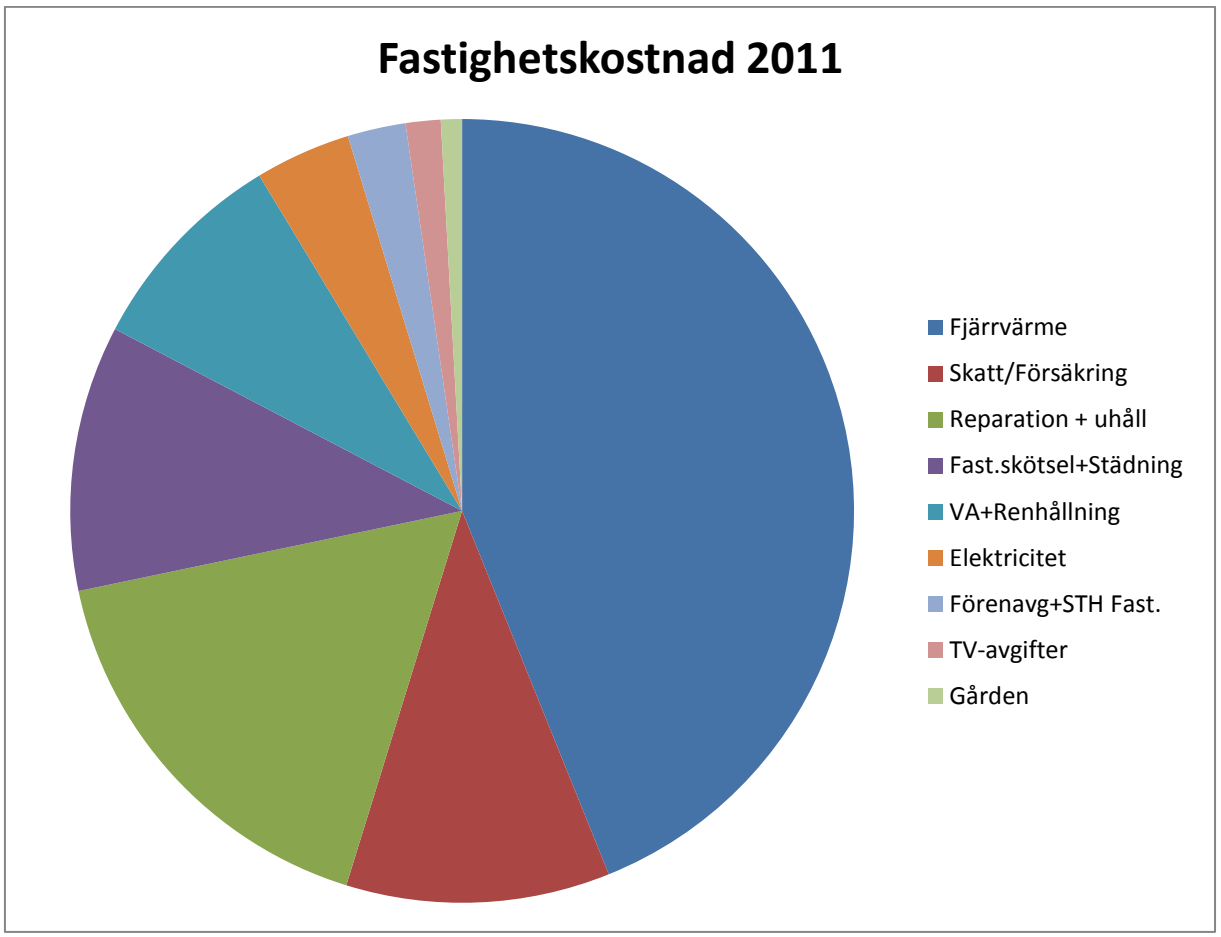
Uttalanden

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

Stockholm den 7 maj 2012

Jan Gustafsson
Auktoriserad revisor


Totalkostnad 2011
Fjärrvärme
Internet/TV
Skatt/Försäkring
Avskrivning
Reparation + uhåll
Fast.skötsel+Städning
VA+Renhållning
Styrelsekostnader
Revision/Admin/Kons
Elektricitet
Förenavg+Övrig kostnad


Fastighetskostnad 2011
Fjärrvärme
Skatt/Försäkring
Reparation + uhåll
Fast.skötsel+Städning
VA+Renhållning
Elektricitet
Förenavg+STH Fast.
TV-avgifter
Gården