

Brf Skogås 1
Org nr 712800-0200

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Föreningens ändamål

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Balkongen 1 och Räcket 1, bebyggdes 1963. Föreningen registrerades 1961-09-29 och den ekonomiska planen är registrerad. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-23. Fastigheten är belägen på Loftvägen 3-7 och Storsvetsvägen 42-44, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 5 bostadshus innehållande 209 lägenheter. På fastigheten finns även 26 garageplatser, 101 parkeringsplatser och 51 parkeringsplatser med motorvärmare. I separat byggnad finns en affärslokal.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken	1 rum och kök,
96 stycken	2 rum och kök,
88 stycken	3 rum och kök
17 stycken	4 rum och kök
4 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 14 841 m²

Total lokalyta: 943 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa Försäkrings AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.brfskogas1.se

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-05-13 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Hans Kumlin Margareta Karlsson Ewa Alexandersson Tomas Edengren Åke Ahlberg	Ordförande Sekreterare Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Lars Ehlén Vibeke Bildt Maj Gun Andersson	
Valberedning	Reija Sintonen (sammankallande) Gun-Britt Gustavsson Hans Knorpp Tommy Lundberg	Loftvägen 3 Loftvägen 5 Loftvägen 5 Storvretsvägen 42
Revisorer		
Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	
Suppleant	Ingmar Frejdig (medlem och boende i föreningen)	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kassalikviditet	%	135	228	141	105	112	84
Årsavgift bostäder per kvm	kr	531	506	506	506	506	506
Driftskostnader per kvm	kr	268	260	262	287	244	246
Fastighetslån per kvm	kr	1 670	1 417	1 467	1 517	1 647	1 590
Genomsnittlig skuldränta	%	4,23	4,55	4,50	4,00	4,60	4,50

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice och Farsta Städservice har utfört fastighetsskötsel respektive trappstädning.

Fastighetens tekniska skick

Föreningen har upprättat en sammanställning över utförda och kommande åtgärder, som uppdateras varje år.

Planerade åtgärder de kommande åren är följande: Åtgärda fukt fasad Loftvägen 3-5 (2014-2015).

Tidigare underhållsåtgärder: Badrumsrenovering (1999), totalrenoverade tvättstugor (2004), fasader samt nya fönster (2005), målat trapphus och slipat trapphusgolv (2006), renovering av utemiljö asfaltering nya lekredskap, grillar (2007), garageportar (2007), takrenovering samt entrépartier (2008), balkongdörrar (2008-2009), totalrenoverade hissar (2009-2013), stambyte/relingen (2013).

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 15 överlåtelser skett.

Förutom det löpande underhåll för 436 509 kronor där vattenskadan på 163 876 kronor ingår har föreningen under året utfört periodiskt underhåll som hissrenovering för 523 250 kronor, fasadputsning för 71 438 kronor, målning av trapphusen för 158 400 kronor.

Den totala kostnaden blev 7 500 163 kronor för reliningen, där 80 % aktiveras 6 000 130 kronor och 20 % kostnadsförs 1 500 033 kronor.

Reliningen skrivs av på 30 år och avskrivningen påbörjas 2014. För att finansiera reliningen har föreningen tagit ett lån på 4 870 000 kronor.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	7 033
Årets resultat	-930 792
	<hr/>
kronor	-923 759

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	1 000 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-1 930 792
i ny räkning överförs	7 033
	<hr/>
kronor	-923 759

Beträffande ekonomin i övrigt hänvisas till bifogad resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter	2	8 812 939	8 408 932
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-2 689 630	-708 326
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-286 410	-312 415
Driftkostnader	4	-4 238 011	-4 116 894
Avskrivningar		-1 524 589	-1 415 200
Rörelseresultat		74 299	1 856 097
Ränteintäkter		25 013	29 977
Räntekostnader	5	-1 030 104	-1 036 510
Resultat efter finansiella poster		-930 792	849 564
Inkomstskatt		0	39 340
Årets resultat		-930 792	888 904
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-1 000 000	-1 000 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		1 930 792	111 200
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		0	104

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 447 928	22 966 310
Maskiner och inventarier	7	0	6 077
Summa anläggningstillgångar		27 447 928	22 972 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		27 471	8 507
Övriga kortfristiga fordringar		679	669
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	141 907	72 022
		170 057	81 198
Kassa och bankmedel	9	2 869 105	4 075 577
Summa omsättningstillgångar		3 039 162	4 156 775
Summa tillgångar		30 487 090	27 129 162
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 520 047	1 520 047
Fastighetens underhållsfond		2 190 104	1 301 304
		3 710 151	2 821 351
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 033	6 930
Årets resultat		-930 792	888 904
		-923 759	895 834
Summa eget kapital		2 786 392	3 717 185
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	25 456 375	21 586 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	897 500	785 000
Leverantörsskulder		348 028	315 750
Övriga kortfristiga skulder	12	52 058	52 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	946 737	672 382
Summa kortfristiga skulder		2 244 323	1 825 977
Summa eget kapital och skulder		30 487 090	27 129 162
Ställda säkerheter	14	28 118 600	28 118 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse 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 i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen.

Byggnadens värde skrivs från och med 1997 av enligt en annuitetsmodell baserad på en avskrivningstid på 50 år på ursprungligt värde och 10-30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år.

Inventarier 5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har inget taxerat underskott.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostadsrätter	7 883 005	7 513 932
Hyror föreningslokal, Q-park	17 360	20 697
Hyror lokaler	442 508	435 082
Hyror garage	155 352	154 821
Hyror parkeringar	195 300	196 120
Försäkringsersättning	89 200	55 204
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	30 214	33 076
Summa	8 812 939	8 408 932

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	21 291	46 189
Målningsarbeten	1 750	11 340
Hissar	38 354	53 853
Elinstallationer	25 533	15 765
Tvättstugor	36 849	15 667
Värmeinstallationer	21 478	16 882
Ventilation och sanitet	85 478	57 076
Trädgård, utemiljö	41 900	24 215
Konsultarvoden	0	2 601
Försäkringsskador	163 876	44 268
	<u>436 509</u>	<u>287 856</u>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	71 438	123 938
Målningsarbeten	158 400	0
Hissar	523 250	224 250
Värmeinstallationer	0	44 919
Ventilation och sanitet	1 500 033	0
Konsultarvoden	0	27 363
	<u>2 253 121</u>	<u>420 470</u>
Summa	2 689 630	708 326

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	620 410	601 784
Uppvärmningskostnad	1 849 152	1 810 575
Vatten- och avloppsavgifter	242 398	245 013
Elavgifter	295 242	284 336
Renhållning	131 259	133 022
Snöröjning	35 972	21 735
Förbrukningsinventarier/materiel	12 957	3 168
Fastighetsförsäkringar	127 841	124 120
Kabel-tv	219 035	212 656
Förvaltnings- och externa kostnader	450 395	435 174
Styrelse- och mötesarvoden	211 800	204 600
Sociala avgifter	41 550	40 711
Summa	4 238 011	4 116 894

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Räntekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader	1 030 104	1 036 510
Summa	1 030 104	1 036 510

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	38 597 757	38 597 757
Årets anskaffningar	6 000 130	0
Utgående anskaffningsvärde	44 597 887	38 597 757
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 812 252	-14 402 650
Årets avskrivning	-1 518 512	-1 409 602
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 330 764	-15 812 252
Mark	180 805	180 805
Summa bokfört värde	27 447 928	22 966 310
Taxeringsvärde byggnader	88 813 000	77 228 000
Taxeringsvärde mark	28 539 000	24 085 000
	117 352 000	101 313 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	114 000 000	98 600 000
Lokaler	3 352 000	2 713 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	199 132	199 132
Akkumulerad avskrivning	-193 055	-186 978
Årets avskrivning	-6 077	-6 077
Summa	0	6 077

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda telefonkostnader	1 100	1 080
Com hem	32 068	53 719
Upplupen intäkt Q-park 4 kvart	2 868	4 388
Vatten januari	19 090	11 845
Bredbandsbolaget	1 047	990
Förvaltningsarvode	85 734	0
Summa	141 907	72 022

Not 9 Kassa och bankmedel

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Nordea företagskonto	959 063	3 056 233
Nordea sparkonto företag	1 910 042	1 019 345
Summa	2 869 105	4 075 578

Not 10 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2013-01-01	1 520 047	1 301 304	6 930	888 904	3 717 184
Avsättning till underhållsfond		1 000 000	-1 000 000		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-111 200	111 200		-
Omföring av föregående års resultat			888 904	-888 904	-
Årets resultat				-930 792	-930 792
Eget kapital 2013-12-31	1 520 047	2 190 104	7 034	-930 792	2 786 392

Not 11 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
SEB	3,61%	200 000	4 250 000	2021-02-28
SEB	4,16%	160 000	3 400 000	2015-02-28
SEB	2,80%	100 000	4 795 000	2018-05-28
Nordea Hypotek AB	2,81%	44 000	963 000	3 månaders
Nordea Hypotek AB	2,81%	14 500	720 875	3 månaders
Nordea Hypotek AB	4,73%	105 000	1 977 500	2015-01-21
Nordea Hypotek AB	2,95%	16 000	746 000	2014-10-15
Nordea Hypotek AB	5,73%	150 000	4 062 500	2016-06-15
Nordea Hypotek AB	3,60%	108 000	5 439 000	2018-04-18
Summa fastighetslån		897 500	26 353 875	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-897 500	
Summa långfristig del			25 456 375	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Personalskatt	32 927	31 600
Sociala avgifter	19 131	19 412
Återbetalning medlemsfond	0	1 833
Summa	52 058	52 845

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	2 077	29 418
Övriga upplupna kostnader	352 872	431 406
Förutbetalda hyror och avgifter	591 788	211 558
Summa	946 737	672 382

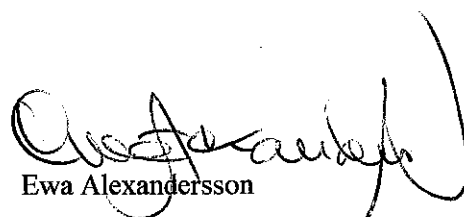
Not 14 Ställda säkerheter


	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
SEB	12 790 000	9 000 000
Nordea	15 328 600	19 118 600
	<hr/>	<hr/>
	28 118 600	28 118 600

Skogås 2014-04-17


Hans Kumlin
Ordförande


Margareta Karlsson

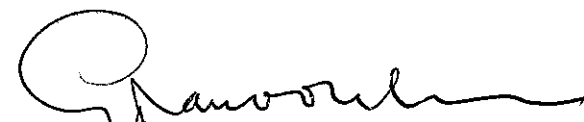

Ewa Alexandersson


Tomas Edengren


Åke Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-28

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogås 1 org. nr 712800-0200

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogås 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skogås 1s finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogås 1 för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

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

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

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

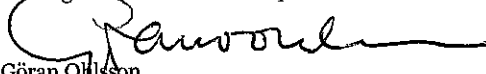
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 28 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor