

Brf Skogås 3
Org nr 712800-0218

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 3 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, Hissen 1 och 2 samt Hjulet 1, bebyggdes 1965. Föreningen registrerades 1964-05-29 och den ekonomiska planen är registrerad. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-23. Fastigheten är belägen på Loftvägen 8-18, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 204 lägenheter och 2 lokaler. På fastigheten finns även 151 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

14 stycken	1 rum och kök,
84 stycken	2 rum och kök,
55 stycken	3 rum och kök
46 stycken	4 rum och kök
4 stycken	5 rum och kök
1 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 15 476 m²

Total lokalyta: 38 m²

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

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2013-05-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Bertil Elfström	Ordförande
	Anna-Karin Grabert	Vice ordförande
	Ann-Marie Quaglia	Sekreterare
	Ulf Geijerman	Ledamot
	Arne Müller	Ledamot

Suppleant	Werner Hjortsberg
	Annelie Thomsson

Valberedning	Ulrika Lindström (sammankallande)
	Inger Schwartz
	Elisabet Laurell

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter	2	9 205 501	8 834 470
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 158 453	-2 427 649
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-248 930	-280 460
Driftskostnader	4	-4 254 143	-4 176 348
Avskrivningar		-1 247 488	-1 522 207
Administrationsomkostnader		0	0
Rörelseresultat		2 296 487	427 806
Ränteintäkter		20 219	49 194
Räntekostnader	5	-1 125 652	-1 243 486
Resultat efter finansiella poster		1 191 054	-766 486
Årets resultat		1 191 054	-766 486
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-744 000	-744 000
-Avsättning till fastighetens underhållsfond utöver budget		-860 000	0
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		448 000	744 170
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		35 054	-766 316

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	31 155 636	32 356 638
Maskiner och inventarier	7	19 246	65 732
Summa anläggningstillgångar		31 174 882	32 422 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		50 623	50 466
Övriga kortfristiga fordringar		17 163	8 254
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	107 841	66 465
		175 627	125 185
Kassa och bankmedel	9	4 288 441	2 992 606
Summa omsättningstillgångar		4 464 068	3 117 791
Summa tillgångar		35 638 950	35 540 161
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		2 155 620	2 155 620
Upplåtelseavgifter		1 309 130	1 309 130
Fastighetens underhållsfond		0	170
		3 464 750	3 464 920
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-215 136	551 180
Årets resultat		1 191 054	-766 486
		975 918	-215 306
Summa eget kapital		4 440 668	3 249 614
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	28 943 679	29 543 453
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	725 840	977 972
Leverantörsskulder		458 100	924 048
Övriga kortfristiga skulder	12	20 450	24 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 050 213	820 340
Summa kortfristiga skulder		2 254 603	2 747 094
Summa eget kapital och skulder		35 638 950	35 540 161
Ställda säkerheter			
Ansvarsförbindelser	14	32 057 000	32 057 000
		Inga	Inga

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	-215 137
Årets resultat	1 191 054
	<hr/>

kronor 975 917

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	744 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	860 000
ur fastighetens underhållsfond uttages	-448 000
i ny räkning överförs	-180 083
	<hr/>

kronor 975 917

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

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 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	%	198	113	208	106	96	93
Årsavgift bostäder per kvm	kr	560	534	529	529	526	526
Driftskostnader per kvm	kr	274	269	257	265	258	250
Fastighetslån per kvm	kr	1 914	1 969	2 034	1 838	1 896	1 951
Genomsnittlig skuldränta	%	3,74	4,01	3,91	3,80	4,40	4,80

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Vicevärd har varit Sven Forsell. Fastighetsskötseln har utförts av Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice.

Fastighetens tekniska skick

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande åren är följande: OVK obligatorisk ventilationskontroll (2014), takbeläggning, isolering av vindar (2015-2016)

Tidigare underhållsåtgärder: Badrumsrenovering (2002), byte fönster (2007-2009), injustering av värme samt relining (2012).

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 16 överlåtelse skett.

Förutom det löpande underhållet på totalt 710 381 kr, har periodiskt underhåll för totalt 448 072 kr utförts som avser nya postboxar, en torktumlare, kodlås samt iordningsställande av utemiljön.

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 ursprungsvärde skrivs, från och med bokslutet 2012, av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod (100 år).

Övriga investeringar på byggnaden skrivs av linjär över tillgångarnas bedömda nyttjandeperioder (10-40 år).

Övriga tillgångar skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Markanläggning	20 år
Inventarier	3-5 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 ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 10 033 210 kr.

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 antal kvadratmeter beräknat på 15 500 kvm.

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	8 672 931	8 259 396
Hyror lokaler	15 996	15 996
Hyror parkeringar	402 100	353 760
Ersättning vattenskador	46 250	155 820
Bredband	2 040	2 040
Övriga intäkter	33 991	17 276
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	32 194	30 182
Summa	9 205 502	8 834 470

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	272 544	64 221
Målningsarbeten	47 193	7 125
Hissar	92 824	142 146
Elinstallationer	46 104	34 338
Tvättstugor	28 272	34 441
Värmeinstallationer	2 260	10 741
Ventilation och sanitet	22 709	39 207
Trädgård, utemiljö	150 225	46 686
Konsultarvoden	0	2 231
Lås	0	3 600
Försäkringsskador	48 250	253 813
	<hr/>	<hr/>
	710 381	638 549
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	193 163	213 679
Målningsarbeten	0	47 188
Elinstallationer	20 618	514 962
Tvättstugor	62 928	32 875
Värmeinstallation	14 438	140 000
Ventilation och sanitet	0	543 221
Trädgård, utemiljö	156 925	290 176
Konsultarvoden	0	7 000
	<hr/>	<hr/>
	448 072	1 789 101
Summa	1 158 453	2 427 650

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	820 752	672 443
Larmtjänst	8 599	7 293
Uppvärmningskostnad	1 694 542	1 672 944
Vatten- och avloppsavgifter	266 976	241 341
Elavgifter	284 851	320 875
Renhållning	167 644	170 048
Snöröjning	15 004	24 298
Förbrukningsinventarier/materiel	15 722	11 857
Fastighetsförsäkringar	113 381	110 210
Kabel-tv	241 635	231 446
Förvaltnings- och externa kostnader	314 479	321 606
Styrelse- och mötesarvoden	180 380	175 615
Vicevärdesarvode	91 788	85 319
Löner och kostnadsersättningar	0	73 790
Sociala avgifter	38 390	57 263
Summa	4 254 143	4 176 348

Föreningen har under året haft en anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Räntekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader	1 125 652	1 243 486
Summa	1 125 652	1 243 486

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	52 052 991	49 240 632
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	256 471	256 471
Årets anskaffningar	0	2 812 359
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	52 309 462	52 309 462
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 923 399	-20 453 658
Årets avskrivning	-1 201 002	-1 469 741
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 124 401	-21 923 399
Mark	1 970 575	1 970 575
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	31 155 636	32 356 638
Taxeringsvärde byggnader	89 069 000	79 074 000
Taxeringsvärde mark	36 140 000	30 126 000
	<hr/>	<hr/>
	125 209 000	109 200 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	125 000 000	109 000 000
Lokaler	209 000	200 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	346 807	346 807
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	346 807	346 807
Ingående ackumulerad avskrivningar	-281 075	-228 609
Årets avskrivning	-46 486	-52 466
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-327 561	-281 075
Summa bokfört värde	19 246	65 732

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Com hem	31 301	53 197
Kred.Forå	3 230	360
Hyra parkering Skogås 2 Kvartal 1	6 600	6 600
Intäkter Q-park kvart 4	169	1 688
Securitas larmavtal	4 816	4 620
Bredband	7 560	0
Förvaltning	47 386	0
Schneider	6 779	0
	<hr/>	<hr/>
Summa	107 841	66 465

Not 9 Kassa och bankmedel

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Kassa	6 304	9 568
Plusgiro	450	0
Nordea företagskonto	2 409 474	430 571
Nordea sparkonto företag	1 872 213	2 552 468
Summa	4 288 441	2 992 607

Not 10 Eget kapital

	Upplåtelse		Fastighetens	Balanserat	Årets	Summa
	<u>Insatser</u>	<u>avgifter</u>	<u>underhållsfond</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>	
Eget kapital 2013-01-01	2 155 620	1 309 130	170	551 180	-766 486	3 249 614
Avsättning till underhållsfond			744 000	-744 000		
Ianspråktagande av underhållsfond			-744 170	744 170		
Föregående års resultat				-766 486	766 486	
Årets resultat					1 191 054	1 191 054
Eget kapital 2013-12-31	2 155 620	1 309 130	0	-215 136	1 191 054	4 440 668

Not 11 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordbanken hypotek	3,80%	250 000	3 926 250	2015-03-18
Nordbanken hypotek	2,86%	40 500	3 999 375	3 månaders
Nordbanken hypotek	2,86%	7 472	730 328	3 månaders
Nordbanken hypotek	3,50%	100 000	9 325 000	2014-08-20
Nordbanken hypotek	2,90%	25 200	2 507 400	2015-05-20
Nordbanken hypotek	2,90%	2 668	263 666	2015-05-20
Nordbanken hypotek	4,34%	100 000	3 337 500	2014-04-16
Nordbanken hypotek	4,99%	80 000	1 880 000	2015-06-17
Nordbanken hypotek	4,75%	120 000	3 700 000	2019-06-19
Summa fastighetslån		725 840	29 669 519	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-725 840	
Summa långfristig del			28 943 679	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Personalskatt	11 962	16 242
Sociala avgifter	8 488	8 492
Summa	20 450	24 734

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen Löneskatt	530	908
Upplupen fastighetsskatt	0	26 899
Övriga upplupna kostnader	375 690	427 410
Förutbetalda hyror och avgifter	673 993	365 123
Summa	1 050 213	820 340

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Nordea hypotek AB	32 057 000	32 057 000
	32 057 000	32 057 000

Skogås 2014-

Bertil Elfström
Ordförande

Anna-Karin Grabert

Ann-Marie Quaglia

Ulf Geijerman

Arne Müller

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor