

Brf Skogås 3
Org nr 712800-0218

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

Allmänt om verksamheten

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. Fastigheten är belägen på Loftvägen 8-18, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 6 bostadshus innehållande 204 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt. 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 Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal samt gästrum med 4 bäddar för uthyrning.

Förvaltning

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 status

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: Takbeläggning, isolering av vindar (2015-2016).

Tidigare underhållsåtgärder: Badrumsrenovering (2002), byte fönster (2007-2009), injustering av värme samt relining (2012), OVK obligatorisk ventilationskontroll (2014).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsskatt för lokaler utgår (från och med år ett) med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet på totalt 682 246 kr, har periodiskt underhåll för totalt 1 050 619 kr utförts som avser brandsläckare, brandfilter och brandvarnare, 7 styckna brandörrar, en tvättmaskin, byte styrundercentral reläskåp, ventilställdon, byte 20 styckna motorvärmare, justering ventilation, ovk (obligatorisk ventilationskontroll), inoljning lekplatsen samt byte avloppsledningar hus 12.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att under våren tvätta fasader, filmning av dagvattenledning i loftgångshus 10, 14 och 18 samt renovering av tak under året.

Styrelsen har fastställt en ny underhållsplan/uppdaterat underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-05-14 haft följande sammansättning:

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

Suppleant	Werner Hjortsberg Annelie Thomsson
-----------	---------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

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

Valberedning	Ulrika Lindström (sammankallande) Anita Glans Elisabet Laurell
--------------	--

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-23.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning	tkr	9 151	9 158				
Resultat efter finansiella poster	tkr	712	1 191				
Kassalikviditet	%	258	198	113	208	106	96
Soliditet	%	14	12				
Årsavgift bostäder per kvm	kr	560	560	534	529	529	526
Driftskostnader per kvm	kr	361	325	269	257	265	258
Fastighetslån per kvm	kr	1 869	1 914	1 969	2 034	1 838	1 896
Genomsnittlig skuldränta	%	3,22	3,74	4,01	3,91	3,80	4,40

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

RESULTATDISPOSITION

ill föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-180 082
Årets resultat	712 823
	<hr/>
kronor	532 741

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	744 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	860 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-900 000
Balanseras i ny räkning	-171 259
	<hr/>
kronor	532 741

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 151 505	9 159 251
Övriga rörelseintäkter		0	46 250
Summa rörelseintäkter		9 151 505	9 205 501
Rörelsenskostnader			
Driftskostnader	3	-5 608 438	-5 036 488
Övriga externa kostnader		-302 465	-314 479
Personalkostnader	4	-315 350	-310 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 276 191	-1 247 488
Summa rörelsekostnader		-7 502 444	-6 909 013
Rörelseresultat		1 649 061	2 296 488
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 778	20 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-943 016	-1 125 652
Summa finansiella poster		-936 238	-1 105 434
Resultat efter finansiella poster		712 823	1 191 054
Årets resultat		712 823	1 191 054

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	29 898 691	31 155 636
Maskiner och inventarier	6	0	19 246
Summa materiella anläggningstillgångar		29 898 691	31 174 882
Summa anläggningstillgångar		29 898 691	31 174 882
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		45 500	50 623
Övriga fordringar		7 793	17 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		221 444	107 841
Summa kortfristiga fordringar		274 737	175 627
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	5 561 697	4 288 441
Summa kassa och bank		5 561 697	4 288 441
Summa omsättningstillgångar		5 836 434	4 464 068
Summa tillgångar		35 735 125	35 638 950
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 155 620	2 155 620
Upplåtelseavgifter		1 309 130	1 309 130
Fond för yttre underhåll		1 156 000	0
Summa bundet eget kapital		4 620 750	3 464 750
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-180 082	-215 136
Årets resultat		712 823	1 191 054
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		532 741	975 918
Summa eget kapital		5 153 491	4 440 668
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	28 318 153	28 943 679
Summa långfristiga skulder		28 318 153	28 943 679
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	658 964	725 840
Leverantörsskulder		443 596	458 100
Övriga skulder	10	27 292	20 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 133 629	1 050 213
Summa kortfristiga skulder		2 263 481	2 254 603
Summa eget kapital och skulder		35 735 125	35 638 950
Ställda säkerheter	11	32 057 000	32 057 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och 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 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.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens antal kvadratmeter beräknat på 15 550 kvm.

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

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostadsrätter	8 672 904	8 672 931
Hyror lokaler	15 996	15 996
Hyror parkeringar	404 300	402 100
Bredband	2 040	2 040
Övriga intäkter	21 408	33 991
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	34 857	32 194
Summa	9 151 505	9 159 252

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	682 246	710 381
Periodiskt underhåll	1 050 619	448 072
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	879 399	820 752
Larmtjänst	2 771	8 599
Uppvärmningskostnad	1 681 462	1 694 542
Rengöring, ventilation branskydd	2 670	0
Vatten- och avloppsavgifter	243 203	266 976
Elavgifter	282 146	284 851
Renhållning	189 295	167 644
Snöröjning	8 988	15 004
Förbrukningsinventarier/materiel	61 946	15 722
Fastighetsförsäkringar	112 876	113 381
Kabel-tv	160 460	241 635
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	250 357	248 930
Summa	5 608 438	5 036 489

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden till vicevärden	88 576	91 788
Arvoden till styrelsen	188 150	180 380
Sociala avgifter enligt lag och avtal	38 624	38 390
Summa	315 350	310 558

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

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	52 052 991	52 052 991
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	256 471	256 471
Utgående anskaffningsvärde	52 309 462	52 309 462
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 124 401	-21 923 399
Årets avskrivning	-1 256 945	-1 201 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 381 346	-23 124 401
Mark	1 970 575	1 970 575
Summa bokfört värde	29 898 691	31 155 636
Taxeringsvärde byggnader	89 069 000	89 069 000
Taxeringsvärde mark	36 140 000	36 140 000
	125 209 000	125 209 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	125 000 000	125 000 000
Lokaler	209 000	209 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	346 807	346 807
Utgående anskaffningsvärde	346 807	346 807
Ingående ackumulerad avskrivningar	-327 564	-281 075
Årets avskrivning	-19 243	-46 486
Utgående ackumulerade avskrivningar	-346 807	-327 561
Summa bokfört värde	0	19 246

Not 7 Kassa och bank

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kassa	9 882	6 304
Plusgiro	450	450
Nordea företagskonto	2 472 396	2 409 474
Nordea sparkonto företag	3 078 970	1 872 213
Summa	5 561 698	4 288 441

Not 8 Eget kapital

	Upplåtelse		Fond för yttre	Balanserat	Årets	Summa
	<u>Insatser</u>	<u>avgifter</u>	<u>underhåll</u>	<u>resultat</u>	<u>resultat</u>	
Belopp vid årets ingång	2 155 620	1 309 130	-	-215 137	1 191 054	4 440 667
Avsättning till fond för yttre underhåll			1 604 000	-1 604 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-448 000	448 000		
Omföring av föregående års resultat				1 191 054	-1 191 054	
Årets resultat					<u>712 823</u>	<u>712 823</u>
Belopp vid årets utgång	<u>2 155 620</u>	<u>1 309 130</u>	<u>1 156 000</u>	<u>-180 083</u>	<u>712 823</u>	<u>5 153 490</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Amortering kommande år	Skuld	Omsättes
Nordbanken hypotek	2,06%	33 124	3 270 938	3 månaders
Nordbanken hypotek	2,06%	40 500	3 958 875	3 månaders
Nordbanken hypotek	2,03%	7 472	722 856	3 månaders
Nordbanken hypotek	1,92%	100 000	9 225 000	3 månaders
Nordbanken hypotek	2,90%	25 200	2 482 200	2015-05-20
Nordbanken hypotek	2,90%	2 668	260 998	2015-05-20
Nordbanken hypotek	2,95%	250 000	3 676 250	2015-03-18
Nordbanken hypotek	4,99%	80 000	1 800 000	2015-06-17
Nordbanken hypotek	4,75%	<u>120 000</u>	<u>3 580 000</u>	2019-06-19
Summa fastighetslån		658 964	28 977 117	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-725 840	
Summa långfristig del			<u>28 251 277</u>	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Personalskatt	18 343	11 962
Sociala avgifter	8 949	8 488
Summa	<u>27 292</u>	<u>20 450</u>

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Nordea hypotek AB	32 057 000	32 057 000
	<u>32 057 000</u>	<u>32 057 000</u>

Skogås 2015-

Bertil Elfström
Ordförande

Anna-Karin Grabert

Ann-Marie Quaglia

Ulf Geijerman

Arne Müller

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

