

Årsredovisning

för

Brf Sjöviksskogen

769611-1041

Räkenskapsåret

2013 *17*

Sara
DK
Li

Styrelsen för Brf Sjöviksskogen, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 5 oktober 2004 fastigheten Årstaberget 4 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 60 bostadsrätter. Den totala boytan är ca. 4 415 kvm. I fastigheten finns också 32 garageplatser samt 7 platser på gemensam gård.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har tillsammans med Brf Sjöviksberget en övernattnings-/gästlägenhet. Under 2006 skrevs ett avtal som reglerar intäkter/kostnader och ansvarsfördelning. Föreningarna delar på arbetet och ansvaret vartannat år.

Samfällighet

Bostadsrättsföreningen är delaktig i Årstabergets Samfällighetsföreningen som ansvarar för garage, markparkering, gård, angränsningsvägar, miljöstugor och ledningar för spill- och dagvatten. Bostadsrättsföreningen är även delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende förråd och en övernattningslägenhet tillsammans med bostadsrättsföreningen Sjöviksberget (fastigheten Årstaberget 5).

Väsentliga servitut

Föreningen har två belastande servitut och två förmånsservitut.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Fastum UBC Förvaltning AB avseende ekonomisk förvaltning.

Lokalvård

Föreningen har avtal med KEAB Service avseende lokalvården.

Föreningens ekonomi

Föreningen har fyra fastighetslån placerade hos Stadshypotek AB. Den totala låneskulden uppgick per den 31 december 2013 till 45 594 024 kr. Lånens räntevillkor och omsättningsdatum framgår av tilläggsupplysningarna.

Föreningen äger 25 st aktier i Fastum UBC Förvaltning AB org nr 556730-0883. Enligt styrelsens beslut sattes aktiernas bokslutsvärde till 1 kr.

Från och med det räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringarna kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

7

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Fastighetsskatt

Fastigheten har färdigställts och har åsatts värdeår 2005. Lägenheterna belastas med halv fastighetsavgift år 2011-2015 och fr.o.m. år 2016 med full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets utgång 94 (94) medlemmar. Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 9 (11) överlåtelser skett till ett snittpris om 42 331 (38 540) kr/kvm. Siffror inom parentes avser föregående år.

Verksamhet under året

Föreningen har gjort en extra amortering om 400 000 kronor. Under våren spolades avloppsrören i fastigheten. JM har åtgärdat utvändiga fuktskador samt en spricka i källarförråd. Föreningen/styrelsen har under året varit ansvarig för gästlägenheten. I början av året har det uppstått missljud från ett vattenrör i en lägenhet. Missljudet ligger över tillåtna värden. JM hävdar att det är en kran i någon av de andra lägenheterna som orsakar missljudet. Detta medför att ansvaret för åtgärd ligger hos föreningen. Flera kranar kommer att bytas ut våren 2014 då det inte kan fastställas vilken kran som ger missljud.

Planerad verksamhet för kommande år

Den årliga bytet av luftfilter kommer att göras under våren. Kodlåsen i portarna ska bytas ut då många sifferknappar inte fungerar. I två hissar kommer nödtelefonerna att uppgraderas efter icke godkänd besiktning. Föreningen har fått en uppmaning av Boverket att genomföra radonmätning i fastigheten. Mätningen kommer att ske under februari och mars. En oberoende besiktningsman kommer att anlitas då fastigheten närmar sig 10 år och garantin för dolda fel löper ut. Samtliga bostadsrättsföreningar i Årstabergets Samfällighetsförening byter fastighetsförvaltare och städbolag till Allgranth Fastighet AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 24 april 2013 haft följande sammansättning:

Åsa Möller	Ordförande
Ann-Marie Nilsson	Ledamot
Charlotte Narbom	Ledamot
Dan Karlsson	Ledamot
Sara Bandert Malmberg	Ledamot
Jassa Singh	Suppleant
Mahssa Esmacili	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har hållit 11 (11) protokollförda sammanträden under året inkl konstituerande mötet. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 6 december 2004.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Nyckeltal

	2013	2012	2011	2010	2009
Lån per kvm bostadsyta kr	10 327	10 474	10 584	10 868	10 942
Genomsnittlig skuldränta %	3,56	3,50	3,43	2,99	3,53
Fastighetens belåningsgrad %	32,26	32,69	32,71	33,39	34,06
Lån i förhållande till tax.värdet %	47,23	52,35	52,90	54,32	59,31
Genomsnittlig årsavgift kr per kvm	756	756	720	720	720

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre underhåll skall göras årligen enligt stadgrna med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta.
Fonderade medel avser bidra till planerat underhåll på fastigheten.

Förslag till vinstdisposition

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	2 299 873
årets vinst	145 844
	2 445 717

disponeras så att

till yttre fonden reserveras	110 375
av yttre fonden ianspråkats	-48 684
i ny räkning överföres	2 384 026
	2 445 717

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		3 337 068	3 337 068
Hysesintäkter	1	328 160	317 517
Övriga rörelseintäkter	2	16 700	18 801
Summa nettoomsättning		3 681 928	3 673 386
RÖRELSENS KOSTNADER			
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer och underhåll	3	-57 062	-79 074
Driftskostnader	4	-1 340 615	-1 167 217
Administrationskostnader	5	-160 490	-205 353
Styrelsearvoden och sociala kostnader	6	-116 800	-87 337
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-51 710	-64 270
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 726 677	-1 603 251
Avskrivning byggnad	7	-147 073	-137 268
Avskrivningar övrigt	8	-26 030	-26 030
Summa avskrivningar		-173 103	-163 298
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 782 148	1 906 837
Ränteintäkter		964	2 866
Räntekostnader		-1 637 269	-1 626 691
Övriga finansiella intäkter och kostnader		1	-40
Summa kapitalnetto		-1 636 304	-1 623 865
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		145 844	282 972
ÅRETS RESULTAT		145 844	282 972

Handwritten signature and initials

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnad	7	97 313 285	97 460 358
Mark	7	44 000 000	44 000 000
Bredband	8	26 031	52 061
Summa materiella anläggningstillgångar		141 339 316	141 512 419
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	1	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		1	0
Summa anläggningstillgångar		141 339 317	141 512 419
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 538	2 538
Övriga fordringar	10	105 880	161 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	138 388	126 682
Avräkningskonto förvaltare		579 765	755 300
Summa kortfristiga fordringar		826 571	1 045 946
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa och bank		46 092	16 946
Summa kassa och bank		46 092	16 946
Summa omsättningstillgångar		872 663	1 062 892
SUMMA TILLGÅNGAR		142 211 980	142 575 311

Handwritten signatures and initials:
Sjöviksskogen
c.c.

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		31 120 000	31 120 000
Upplåtelseavgift		61 327 000	61 327 000
Föreningens fond för yttre underhåll		772 625	662 250
Summa bundet eget kapital		93 219 625	93 109 250
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		2 299 873	2 127 276
Årets resultat		145 844	282 972
Summa fritt eget kapital		2 445 717	2 410 248
Summa eget kapital		95 665 342	95 519 498
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	45 344 040	45 994 024
Summa långfristiga skulder		45 344 040	45 994 024
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		249 984	249 984
Leverantörsskulder		160 697	113 239
Skatteskulder		115 950	126 650
Övriga skulder	14	37 039	11 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	638 928	560 055
Summa kortfristiga skulder		1 202 598	1 061 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 211 980	142 575 311
Ställda säkerheter			
För egna skulder		50 200 000	50 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

88
i
✓

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisningen i mindre ekonomiska föreningar (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år, dock är avsnittsindelning mellan reparation/underhåll och driftskostnader förändrad jämfört med förra året.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan, vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Årets avskrivning uppgår till 147 073 kr (137 268 kr). Planerad avskrivning för nästkommande år uppgår till 156 878 kr.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering för föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsen förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Noter

	2013	2012
1 Hyresintäkter		
Hyresintäkter garage	277 760	267 116
Hyresintäkter parkering	50 400	50 400
	328 160	317 516
2 Övriga intäkter		
Intäkt gästlägenhet	16 700	15 850
Övrig intäkt	0	2 951
	16 700	18 801

SP
[Handwritten signature]

3 Reparationer och underhåll	2013	2012
Reparationer	8 378	48 648
Reparation tvättstuga	0	10 066
Reparation ventilation	0	20 360
Planerat underhåll	48 684	0
	57 062	79 074

4 Driftskostnader	2013	2012
Fastighetsskötsel	71 490	50 550
Städning	82 883	78 799
Hiss besiktning	3 821	3 540
Hiss serviceavtal	50 523	49 164
Hyra av entrémattor	9 934	11 457
Gemensamhetsanläggning	201 899	137 760
Fastighetsel	88 015	74 058
Fjärrvärme	450 137	435 000
Vatten	85 944	74 666
Avfallshantering	81 425	76 053
Fastighetsförsäkring	31 332	29 616
Försäkringsersättningar	0	-6 437
Kabel-tv	61 936	59 932
Bredband	86 971	90 742
Förbrukningsmaterial	32 505	2 317
Hyra lokal	1 800	0
	1 340 615	1 167 217

5 Administrationskostnader	2013	2012
Hyra för kontorslokal	700	650
Kreditupplysning	2 346	3 205
Telefon	4 819	4 515
Datorkommunikation/hemsida	4 174	4 196
Postbefordran	3 070	6 748
Revisionsarvode	31 889	40 467
Förvaltning	96 977	91 529
Avgifter Bolagsverket	0	900
Övriga förvaltningskostnader	4 892	2 976
Upprättande av underhållsplan	4 560	41 042
Bankkostnader	2 125	2 624
Medlemsavgifter	4 938	6 501
	160 490	205 353

6 Styrelsearvoden och sociala kostnader	2013	2012
Styrelsearvode	88 800	66 600
Sociala avgifter	28 000	20 737
	116 800	87 337

[Handwritten signatures and initials]

Brf Sjöviksskogen
769611-1041

9(11)

7 Byggnader och mark

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	98 550 000	98 550 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	98 550 000	98 550 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-1 089 642	-952 374
Årets avskrivningar	-147 073	-137 268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 236 715	-1 089 642
Ackumulerade anskaffningsvärden mark		
Ingående anskaffningsvärde	44 000 000	44 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden mark	44 000 000	44 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	141 313 285	141 460 358
Taxeringsvärden byggnader	64 541 000	62 332 000
Taxeringsvärden mark	32 000 000	26 000 000
	96 541 000	88 332 000

8 Bredband

	2013	2012
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	130 151	130 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 151	130 151
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-78 090	-52 060
Årets avskrivningar	-26 030	-26 030
Utgående ackumulerade avskrivningar	-104 120	-78 090
Utgående balans	26 031	52 061

9 Aktieinnehav

	2013-12-31	2012-12-31
25 st aktier i Fastum UBC Förvaltning AB 556730-0833	1	

0/2

Handwritten signature and initials.

Brf Sjöviksskogen
769611-1041

10(11)

10 Övriga kortfristiga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Skattekonto	105 880	53 751
Övriga fordringar	0	107 675
	105 880	161 426

11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013-12-31	2012-12-31
Vatten	7 100	0
Kabel TV	15 768	15 427
Fastighetsförsäkring	25 700	22 765
Ekonomisk förvaltning	27 652	23 817
Hemsida	1 306	1 296
Samfällighetskostnader	49 560	39 375
Upplupna intäkter gästlägenhet	0	12 700
Bredband	11 302	11 302
	138 388	126 682

12 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 120 000	61 327 000	662 250	2 127 276	282 972
Disposition av föregående års resultat:			110 375	172 597	-282 972
Årets resultat					145 844
Belopp vid årets utgång	31 120 000	61 327 000	772 625	2 299 873	145 844

Enligt stadgarna skall avsättning till fonden för yttre underhåll ske med ett belopp som motsvarar minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus.

13 Långfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Stadshypotek 426612, 4,05% ffd 20140301	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek 365844, 3,03% ffd 20150901	15 940 000	15 940 000
Stadshypotek 625283, 2,33% ffd 20140304	729 000	1 129 000
Stadshypotek 552068, 3,80% ffd 20170601	16 925 024	17 175 008
avgår korfristig del	-249 984	-249 984
	45 344 040	45 994 024

14 Övriga kortfristiga skulder	2013-12-31	2012-12-31
Momsredovisning oktober-december	20 939	11 861
50% av intäkter gästlgh Brf Sjöviksberget	16 100	0
	37 039	11 861

Handwritten signature and initials:
i
2 dc
BB

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvoden	89 400	66 600
Sociala avgifter	28 000	20 737
Räntekostnader	95 152	96 829
Förutbetalda hyror/avgifter	273 057	218 482
Revisionsarvode	29 000	27 000
Bredband	0	3 767
Reparationer	0	12 077
Hyra av torkmattor	1 528	2 292
Vatten	0	18 240
Avfallshantering	4 960	3 740
El	7 697	9 062
Värme	60 293	71 014
Städning	6 782	6 578
Fastighetsskötsel	28 060	3 637
Kostnader gästlägenhet 2011/2012	9 999	0
Kostnader gästlägenhet 2013	5 000	0
	638 928	560 055

Stockholm den 20140326

Åsa Möller
Ordförande

Ann-Marie Nilsson

Charlotte Narbom

Dan Karlsson

Sara Bändert Malmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 mars 2014
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Handwritten notes:
i p
SR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Sjöviksskogen,
org.nr 769611-1041

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöviksskogen för räkenskapsåret 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.

Revisorns 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 revisionsssed 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 föreningens 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 revisions av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sjöviksskogen för räkenskapsåret 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.

Revisorns 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 revisionsssed 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 ersättningskyldig 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 28 mars 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

