

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKAGAGÅRD

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skagagård får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Åsa Svärd-Welander	ledamot
Erik Ohlsson	ledamot från 2013-06-25
Vasiliki Joannidou	ledamot från 2013-06-25
Siawash Herofari	ledamot från 2013-06-25
Kristian Omidvar	ledamot från 2013-06-25
Ramin Kabiri	suppleant från 2013-06-25
Adham Amiri	suppleant från 2013-06-25
Diar Garib	suppleant från 2013-06-25
Håkan Albrecht	ledamot till 2013-06-25
Ivar Stenport	ledamot till 2013-06-25
Lars-Göran Ek	ledamot till 2013-06-25
Adham Amiri	ledamot till 2013-06-25 suppleant från 2013-06-25
Erik Ohlsson	suppleant till 2013-06-25
Robert Nilsson	suppleant till 2013-06-25

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping.

Örjan Karlsson, Revisorssuppleant, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping

Rui Liu, Föreningsrevisor

FÖRENINGSFÖRFRÅGOR

Vid stämman utträdde Håkan Albrecht, Ivar Stenport, Lars-Göran Ek samt Robert Nilsson ur styrelsen. Erik Ohlsson blev ordinarie ledamot och Adham Amiri gick in som suppleant.

Under år 2013 har Adham Amiri avgått ur styrelsen på grund av försäljning av sin bostad i Brf Skagagård.

Under verksamhetsåret 2013 har 12 styrelsesammanträden hållits.

FÖRENINGSFRÅGOR forts.

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årsskiftet till 67 fördelat på 54 bostadsrätter. Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Föreningen omfattar 54 bostadslägenheter och en lokal fördelade enligt nedan:

1,5 rok	19 st	880 kvm
2 rok	15 st	905 kvm
3 rok	11 st	809 kvm
4 rok	9 st	820 kvm
	54 st	3 414 kvm
Lokal	1 st	87 kvm
Totalt		3 501 kvm

Föreningen har 37 garage/p-platser av totalt 99 platser i ett underbyggt garage, som föreningen äger tillsammans med Brf Ravalen. För garaget är en gemensamhetsanläggning inrättad och drivs via delägarförvaltning.

Föreningens lokal på Surtsögatan 2 har hyrts ut till ANS Accounting och Consulting AB, som tillträdde 2012-10-01. Kontraktet löper fram till 2015-09-30 med 9 månaders uppsägningstid. Vid utebliven uppsägning förlängs hyrestiden med 3 år. Hyra utgår enligt den ekonomiska planen.

Styrelsen har under 2013 beslutat att Minolsystemet ska träda i kraft för individuell mätning av värmen som hittills hanterats med en schablonbetalning enligt disponerade kvadratmeter i bostaden. Detta träder i kraft från och med 2014-01-01. Första betalning enligt systemet blir i juli 2014.

Styrelsen har under året försökt att få till stånd en förvaltning av vår gemensamhetsanläggning med Brf Ravalen men har vi inte kommit till en tillfredställande lösning på grund av svårigheter att arbeta med den andra föreningen. Olika åsikter omöjliggör vissa beslut och vi gör nya försök 2014. Om ingen förvaltning sker av Gemensamhetsanläggningen finns en risk att den femåriga byggarantin upphör att gälla. Det är viktigt att vi får till ett avtal. Brf Skagagårds styrelse har diskuterat att annars ansöka om att en samfällighet bildas.

Brf Skagagård och Brf Ravalen har under året försökt komma överens om vilka lokaler som föreningarna ska ha tillgång till via fastighetsskötarnycklar. Denna fråga måste lösas under våren år 2014.

Styrelsen har diskuterat bostadsrättavgifterna och möjligheterna till en sänkning. Vi har dock kommit fram till att det är viktigt att få en stabil ekonomi och vara beredda på oförutsedda utgifter. Trots att husen är nybyggda vet vi ännu inte helt vilka utgifter som kan komma. Frågan kommer att åter diskuteras under hösten 2014.

Under 2013 har föreningarna haft fortsatta problem med sophantering, vilket har medfört extra kostnader och sanitära olägenheter. Anticimex har fått vidta åtgärder.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Ikano Bostadsproduktion AB.

FASTIGHETEN

Fastighetens beteckning är Stockholm Skagafjord 3 och är upplåten med tomträtt till föreningen. Byggnadsår 2011. Projektet färdigställdes hösten 2011 och entreprenaden blev godkänd 2011-11-29.

Fastighetsförsäkring för 2013 är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA.

Bygghörsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Under 2013 utbetalades arvoden om 50 022 kr, inkl sociala avgifter, för 2012/2013.

Vid stämman i juni 2013 beslutades om ett arvode för 2013/2014 om 67 500 kr, inkl sociala avgifter, att disponeras av styrelsens ledamöter och suppleanter, samt förtroendevald revisor fram till nästa ordinarie stämma. Delvis utbetalt under 2013.

EKONOMI

Föreningens lån vid årsskiftet uppgick till 30 058 505 kr, varav 1/3 löper med rörlig 3 månaders ränta, 1/3 är räntebunden fram till 2014-01-02 samt 1/3 är räntebunden fram till 2014-06-02.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning. Till stämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	83 661 kronor
Årets resultat	<u>151 314 kronor</u>
	234 975 kronor
Till yttre fond enligt stadgar*	89 301 kronor
I ny räkning överförs	<u>145 674 kronor</u>
	234 975 kronor

* Uppräknad med 2% enligt ekonomisk plan.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SKAGAGÅRD****Org nr: 769620-0851****Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01-- 2012-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter/hyror	1	2 787 035	2 598 249
Övriga intäkter	2	0	52 057
		<u>2 787 035</u>	<u>2 650 306</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Reparation o underhåll	3	-13 719	0
Driftskostnader	4	-981 115	-729 577
Fastighetsavgift		-28 140	0
Fastighetsavgift, fg år		-28 140	0
Förvaltningskostnader	5	-154 879	-96 222
		<u>-1 205 993</u>	<u>-825 799</u>
Rörelseresultat före avskrivningar		1 581 042	1 824 507
<i>Avskrivningar</i>			
Byggnad	6	-95 989	0
Rörelseresultat efter avskrivningar		1 485 053	1 824 507
<i>Finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter		12 377	159 996
Finansiella kostnader		-1 080 616	-1 301 987
Räntekostnader leverantörsskulder		0	-267
Tomträttsavgäld		-265 500	-354 000
Avräkning IKANO Bostad AB	7	0	-126 869
		<u>-1 333 739</u>	<u>-1 623 127</u>
Resultat efter finansiella poster		151 314	201 380
Årets resultat		151 314	201 380

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SKAGAGÅRD****Org nr: 769620-0851****Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader/ tomträtt		95 893 011	95 989 000
Mark		18 500 000	18 500 000
		<u>114 393 011</u>	<u>114 489 000</u>
Summa anläggningstillgångar		114 393 011	114 489 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 691
Kundfordringar		18 374	0
Skattekonto		-1	0
Övriga kortfr. fordringar		0	25 000
Förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter	8	<u>146 970</u>	<u>128 135</u>
		165 343	155 826
Kassa och bank	9	782 403	3 653 232
Summa omsättningstillgångar		947 746	3 809 058
SUMMA TILLGÅNGAR		115 340 757	118 298 058

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SKAGAGÅRD****Org nr: 769620-0851****Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		84 430 000	84 430 000
Yttre reparationsfond		117 719	0
		<u>84 547 719</u>	<u>84 430 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		83 661	0
Årets resultat		151 314	201 380
		<u>234 975</u>	<u>201 380</u>
Summa eget kapital		84 782 694	84 631 380
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	10	29 983 385	30 051 459
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga lån		75 120	70 776
Leverantörsskulder		207 746	294 730
Skatteskulder		28 140	0
Skatteskulder, fg år		28 140	77 510
Momsredovisning		6 787	0
Övriga kortfristiga skulder		0	26 500
Påminnelseavgifter		670	0
Avräkning IKANO	7	0	2 835 342
Upplupna kostnader	11	4 045	95 459
Upplupna utgiftsräntor		2 814	3 289
Förskottsbetalda avgifter/hyror		221 216	211 613
		<u>574 678</u>	<u>3 615 219</u>
Summa skulder		30 558 063	33 666 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 340 757	118 298 058
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	12	30 158 701	30 158 701
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SKAGAGÅRD****Org nr: 769620-0851****TILLÄGGSUPPLYSNINGAR****REDOVISNINGSPRINCIPER**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

*Följande avskrivningstider tillämpas:**Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad 100 år

2013

2012

Not 1*Rörelsens intäkter*

Årsavgifter bostäder	2 245 428	2 161 067
Hysesintäkt lokal, moms	90 332	0
Hysesintäkt lokal, ej moms	0	72 688
Hysesintäkt garage, moms	8 690	0
Hyra garage, ej moms	228 810	166 163
Årsavgift värme/vatten	204 840	196 081
Fastighetsskatt, moms	8 935	0
Fastighetsskatt, ej moms	0	2 250
	2 787 035	2 598 249

Not 2*Övriga intäkter, ers. från Ikano Bostad*

Enl entreprenadavtal avsättn. till yttre rep.fond	0	52 057
---	---	--------

Not 3*Reparationer och underhåll*

Rep/underhåll hiss	-2 630	0
Rep/underhåll gård/trädgård	-11 089	0
	-13 719	0

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SKAGAGÅRD****Org nr: 769620-0851**

Not 4	2013	2012
<i>Driftskostnader</i>		
Fastighetsstädning, extra	-3 792	0
Hissbesiktning	-3 198	0
Gemensamhetsanlägg.	-43 887	0
Elavgifter	-69 361	-76 884
Fjärrvärme	-418 811	-347 918
Vatten och avlopp	-48 642	-41 467
Vatten och avlopp, fg år	-9 200	0
Sophämtning/renhållning	-41 496	-19 134
Sophämtning, vidarefakturering	10 929	0
Snöröjning/sandning	-55 790	0
Grovsopor	-2 362	0
Övriga driftskostnader	-454	0
Fastighetsförsäkring	-31 092	-29 198
Kabel-TV	-20 252	-15 189
Förbrukn.inv./-material	-20 620	0
Teknisk förvaltning avtal	-201 748	-199 787
Teknisk förvaltning, extra	-9 189	0
Grundavtal värmesystem	-12 150	0
	-981 115	-729 577

Not 5		
<i>Förvaltningskostnader</i>		
Övriga adm kostnader, porto mm	-1 503	0
Styrelsearvode	-40 000	0
Sociala avgifter, styr.arvode	-10 022	0
Revisionsarvode	-8 125	-7 813
Kameral förvaltning	-73 188	-72 924
Kameral förvaltning extra	-5 250	-2 250
Stämmokostnader	-1 870	0
Föreningsomkostnader	-1 446	-150
Hemsida	-504	-504
Konsultkostnader	-9 838	-9 113
Bankkostnad	-3 132	-3 468
	-154 879	-96 222

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SKAGAGÅRD****Org nr: 769620-0851**

Not 6	2013	2012
<i>Byggnad</i>		
Ingående anskaffningsvärde	95 989 000	91 471 409
Upparbetat anskaffningsvärde	0	4 517 591
Årets avskrivning	-95 989	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 893 011	95 989 000
Utgående värde byggnader	95 893 011	95 989 000
<i>Mark</i>		
Anskaffningsvärde	18 500 000	18 500 000
Utgående värde mark	18 500 000	18 500 000
Utgående planenligt värde	114 393 011	114 489 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	34 523 000	27 492 000
Mark	5 691 000	9 839 000
Totalt	40 214 000	37 331 000
Not 7		
Avräkning IKANO 2009-2012		
<i>Avräkning IKANO driftskostnader</i>		
<i>ÅR 2009</i>		
Bankkostnader	1 652	1 652
Ränteintäkter	-259	-259
Avräkning IKANO 2009	1 393	1 393
<i>ÅR 2010</i>		
Förvaltningskostnader	46 899	46 899
Fastighetsförsäkring	2 500	2 500
Räntekostnader	1 191 261	1 191 261
Räntekostnader bet av IKANO	-796 929	-796 929
Ränteintäkter	-4 118	-4 118
Räntekostnader leverantörsskulder	4 513	4 513
Avräkning IKANO 2010	444 126	444 126
<i>ÅR 2011</i>		
Årsavgifter och hyror	-1 086 301	-1 086 301
Förvaltningskostnader	35 983	35 983
Fastighetsförsäkring	2 419	2 419
Elkostnader	37 807	37 807
Uppvärmningskostnader	113 721	113 721
Vatten och avloppskostnader	6 599	6 599
Räntekostnader	3 009 559	3 009 559
Räntekostnader bet av IKANO	-751 274	-751 274
Ränteintäkter	-349 864	-349 864
Avräkning IKANO 2011	1 018 649	1 018 649

E.O.
Z.H.Osw
h.k.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SKAGAGÅRD****Org nr: 769620-0851**

Not 7, forts.	2013	2012
<i>ÅR 120101-120331</i>		
Årsavgifter och hyror	-589 735	-589 735
Teknisk förvaltning	51 446	51 446
Ekonomisk förvaltning	20 323	20 323
Fastighetsförsäkring	7 257	7 257
Elkostnader	23 991	23 991
Uppvärmningskostnader	130 009	130 009
Vatten- och avloppskostnader	8 026	8 026
Räntekostnader	251 216	251 216
Ränteintäkter	-29 402	-29 402
Avräkning IKANO 120101-120331	-126 869	-126 869
 Ackumulerad avräkning IKANO	 1 337 299	 1 337 299
 <i>Avräkning IKANO, justeringar efter avräkn.datum</i>		
Lagfart betald 2010 av BRF	279 075	279 075
Fortum Värme, mars 2012, bet av Brf	50 803	50 803
Ers. Plank uteplats, betald av Brf	4 143	4 143
Ers. avsättning till yttre rep.fond, 2011 samt q1 201	52 057	52 057
Ers. årsavgifter från Ikano, ej upplåtna lgh	11 655	11 655
Ränteers. från Ikano, ej upplåtna lgh	81 905	81 905
Ers. lokalhyra, ej uthyrd lokal apr-sept 2012	44 000	44 000
Ers. fast.skatt från Ikano, fg år	77 510	77 510
	601 148	601 148
 <i>Återkallade lgh IKANO</i>		
Totalt	130 000	130 000
 <i>Fakturor betalda av IKANO</i>		
Totalt	126 198	126 198
 Total avräkning IKANO Bostad 2009-2012	1 682 249	1 682 249
Återstående entreprenadskostnad att betala	4 517 591	4 517 591
Total skuld till IKANO 121231	2 835 342	2 835 342
 Summa	 0	 2 835 342

Totala skulden till IKANO har reglerats under 2013.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SKAGAGÅRD****Org nr: 769620-0851**

Not 8	2013	2012
<i>Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter</i>		
Gjensidige	28 808	28 473
Exploateringskontret	88 500	88 500
Frubo AB	6 099	6 099
OpenNet	5 063	5 063
Samfällighetskostnad, jan-juni 2014	18 500	0
	146 970	128 135

Not 9		
<i>Kassa och bank</i>		
Danske Bank	782 403	3 653 232

Not 10		
<i>Långfristiga skulder</i>		
SBAB 21906204	10 025 924	10 053 000
SBAB 21906212	10 025 924	10 053 000
SBAB 22548123	10 006 657	10 016 235
Kortfristig del av långfristiga lån	-75 120	-70 776
	29 983 385	30 051 459

	<i>Aktuell räntesats</i>	<i>Villkor</i>	<i>Amortering</i>
SBAB 21906204	2,50%	rörligt	27 076
SBAB 21906212	4,57%	2014-06-02	27 076
SBAB 22548123	2,76%	2014-01-02	9 578
			63 730

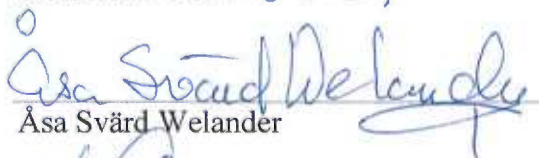
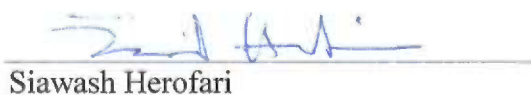
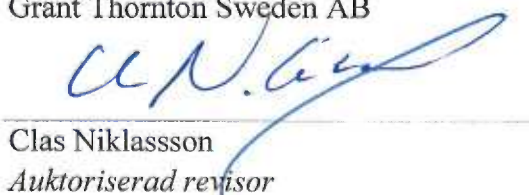
Not 11		
<i>Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter</i>		
Sophanteringskostnad, dec	4 045	0
Trafikkontoret, sophämtning	0	6 959
Exploateringskontoret	0	88 500
	4 045	95 459

Not 12		
<i>Fastighetsinteckningar</i>		
SBAB	30 158 701 inom	30 158 701

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN**SKAGAGÅRD****Org nr: 769620-0851****Not 13***Förändringar av eget kapital*

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	84 430 000			201 380
Resultatdisp enl stämmobeslut			201 380	-201 380
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut		117 719	-117 719	
Årets resultat				151 314
Belopp vid årets slut	84 430 000	117 719	83 661	151 314

Stockholm 2014 - 05-09


Åsa Svärd Welanders
Siawash Herofari
Erik Olsson
Kristian Omidvar
Vasiliki JoannidouVår revisionsberättelse har avgivits 2014 - 05-16
Grant Thornton Sweden AB
Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skagagård,
org.nr 769620-0851

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen för Skagagård
2013-01-01 – 2013-12-31.

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skagagård för år 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens och verkställande direktörens 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 16 maj 2014


Clas Niklasson
Auktoriserad revisor