

**Brf Skogås 1**  
**Org nr 712800-0200**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2013**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
- 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 Storrörets väg 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 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 943 m<sup>2</sup>

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](http://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 överlåtelse 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.

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

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	27 447 928	22 966 310
Maskiner och inventarier	7	0	6 077
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 447 928</b>	<b>22 972 387</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<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
		<b>170 057</b>	<b>81 198</b>
Kassa och bankmedel	9	2 869 105	4 075 577
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 039 162</b>	<b>4 156 775</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 487 090</b>	<b>27 129 162</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 520 047	1 520 047
Fastighetens underhållsfond		2 190 104	1 301 304
		<b>3 710 151</b>	<b>2 821 351</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 033	6 930
Årets resultat		-930 792	888 904
		<b>-923 759</b>	<b>895 834</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 786 392</b>	<b>3 717 185</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	25 456 375	21 586 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 244 323</b>	<b>1 825 977</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 487 090</b>	<b>27 129 162</b>
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
<b>Summa</b>	<b>8 812 939</b>	<b>8 408 932</b>

**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
	436 509	287 856
<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
	2 253 121	420 470
<b>Summa</b>	<b>2 689 630</b>	<b>708 326</b>



**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
<b>Summa</b>	<b>4 238 011</b>	<b>4 116 894</b>

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
<b>Summa</b>	<b>1 030 104</b>	<b>1 036 510</b>

**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
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>27 447 928</b>	<b>22 966 310</b>
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
Ackumulerad avskrivning	-193 055	-186 978
Årets avskrivning	-6 077	-6 077
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>6 077</b>

**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
<b>Summa</b>	<b>141 907</b>	<b>72 022</b>

**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
<b>Summa</b>	<b>2 869 105</b>	<b>4 075 578</b>

**Not 10 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Eget kapital 2013-01-01</b>	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
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	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	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>25 456 375</b>	

**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
<b>Summa</b>	<b>52 058</b>	<b>52 845</b>

**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
<b>Summa</b>	<b>946 737</b>	<b>672 382</b>

**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
	<u>28 118 600</u>	<u>28 118 600</u>

Skogås 2014-

Hans Kumlin  
Ordförande

Margareta Karlsson

Ewa Alexandersson

Tomas Edengren

Åke Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson  
Auktoriserad revisor