

Brf Skogås 2
Org nr 712800-0192

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

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, Räcket 2, 3 och 4, bebyggdes 1963-1964. Föreningen registrerades 1962-10-12 och den ekonomiska planen är registrerad. De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2010-02-18. Fastigheten är belägen på Loftvägen 9-21, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 4 punkthus och 3 loftgångshus innehållande 226 lägenheter och 7 lokaler. På fastigheten finns 191 parkeringsplatser. I separata byggnader finns garageplatser för 25 personbilar och två traktorer.

Lägenhetsfördelning:

18 stycken	1 rum och kokvrå
20 stycken	1 rum och kök
7 stycken	2 rum och kokvrå
75 stycken	2 rum och kök
89 stycken	3 rum och kök
17 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 14 767 m²

Total lokalyta: 464 m²

Total garageyta: 440 m²

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

Styrelse, valberedning och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2012-05-09 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anders Janhammar	Ordförande
	Gunilla Berglund	Vice ordförande
	Lena Flisager	Ledamot
	Kjell Hagedal	Ledamot
	Lennart Sjölund	Ledamot
Suppleant	Kirsti Axtelius	

Valkommitté och fastighetsombud

Gunnar Flisager	Loftvägen 9 sammankallande
Guy Öhrström	Loftvägen 11
Björn Berglund	Loftvägen 13
Arthur Ahrlin	Loftvägen 15
Tommy Carlsson	Loftvägen 17
Dick Pettersson	Loftvägen 19
Lars-Åke Ekström	Loftvägen 21

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Kassalikviditet	%	152	127	206	165	148	145
Årsavgift bostäder per kvm	kr	528	528	528	528	502	502
Driftskostnader per kvm	kr	301	283	294	276	263	256
Fastighetslån per kvm	kr	1 157	1 204	1 251	1 313	1 367	1 423
Genomsnittlig skuldränta	%	4,35	4,57	3,55	4,12	4,97	4,96

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska skick

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem 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.

Tidigare underhållsåtgärder: Stämmar (1994), dörrar (1995), fasad (1998), garage (2007), relining avloppsledningar (2010-2011), asfaltering (2012).

Verksamheten under det gångna året

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 27 överlåtelse skett.

Förutom löpande underhåll för 280 223 kr har föreningen under året utfört periodiskt underhåll som montering av säkerhetsdörr för 15 125 kr, målning källargolv, lokal, målning kittning och oljning av fönster för 164 128 kr, byte fläktkaggregat samt ny grov tvättmaskin i tvättstuga för 99 316 kr, tillkommande extra arbete relining för 130 000 kr samt asfaltering utemiljö för 808 106 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	206 055
Årets resultat	-453 248
kronor	-247 193

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fastighetens underhållsfond avsättes enligt budget	679 000
till fastighetens underhållsfond avsättes utöver budget	0
ur fastighetens underhållsfond uttages	-1 132 248
i ny räkning överförs	206 055
kronor	-247 193

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

Resultaträkning	Not	2012	2011
Föreningens intäkter	2	8 536 758	8 486 653
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 496 899	-4 040 356
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-339 000	-324 762
Driftskostnader	4	-4 710 472	-4 429 579
Avskrivningar		-1 661 712	-1 539 305
Rörelseresultat		328 675	-1 847 349
Ränteintäkter		25 100	55 129
Räntekostnader	5	-807 023	-815 827
Resultat efter finansiella poster		-453 248	-2 608 047
Årets förlust		-453 248	-2 608 047
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-679 000	-679 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		1 132 248	3 287 047
Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		0	0

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 040 587	20 666 733
Pågående arbete	7	42 062	0
Maskiner och inventarier	8	34 840	70 407
Summa anläggningstillgångar		19 117 489	20 737 140
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 702	29 543
Övriga kortfristiga fordringar		4 812	5 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 019	73 139
		99 533	108 615
Kassa och bankmedel	10	2 832 469	2 577 338
Summa omsättningstillgångar		2 932 002	2 685 953
Summa tillgångar		22 049 491	23 423 093
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 847 290	1 847 290
Fastighetens underhållsfond		1 128 542	3 736 590
		2 975 832	5 583 880
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		206 055	206 054
Årets förlust		-453 248	-2 608 047
		-247 193	-2 401 993
Summa eget kapital		2 728 639	3 181 887
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	17 390 125	18 130 125
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	740 000	740 000
Leverantörsskulder		254 661	489 978
Övriga kortfristiga skulder	13	0	20 489
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	936 066	860 614
Summa kortfristiga skulder		1 930 727	2 111 081
Summa eget kapital och skulder		22 049 491	23 423 093
Ställda säkerheter	15	31 365 900	31 365 900
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 30 år på därefter gjorda grundförbättringar. Annuitetsmodellen innebär att avskrivningarna varierar från 0,17 - 7,57 % per år vid en avskrivningstid på 50 år. Avgår justering pga. ändrad redovisningsprincip 1997, återstående avskrivningsöverskott 265 966 kronor.

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

Garagen	20 år
Datorutrustning	3 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 ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 919 845 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 totala antal kvadratmeter.

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

Not 2 Föreningens intäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter bostadsrätter	7 795 920	7 795 920
Hyror lokaler	232 609	211 719
Hyror garage	186 054	185 974
Hyror parkeringar	276 750	273 140
Försäkringsersättning	13 925	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	31 500	19 900
Summa	8 536 758	8 486 653

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	21 839	38 318
Målningsarbeten	27 139	6 520
Hissar	111 752	98 767
Elinstallationer	6 488	3 133
Tvättstugor	35 954	7 369
Värmeinstallationer	0	3 300
Ventilation och sanitet	26 501	22 399
Trädgård, utemiljö	50 550	44 730
	<u>280 223</u>	<u>224 536</u>
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	15 125	37 683
Målningsarbeten	164 129	144 181
Elinstallationer	0	80 402
Tvättutrustning	99 316	0
Ventilation och sanitet	130 000	3 121 078
Trädgård, utemiljö	808 106	432 476
	<u>1 216 676</u>	<u>3 815 820</u>
Summa	1 496 899	4 040 356

Not 4 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	538 168	520 685
Uppvärmningskostnad	1 863 778	1 751 116
Rengöring ventilation, brandskydd	0	1 692
Vatten- och avloppsavgifter	310 763	261 571
Elavgifter	471 591	433 144
Renhållning	150 236	141 422
Snöröjning	32 824	16 732
Förbrukningsinventarier/materiel	20 900	22 249
Fastighetsförsäkringar	83 084	87 888
Kabel-tv	228 800	224 664
Förvaltnings- och externa kostnader	319 248	308 330
Styrelse- och mötesarvoden	141 500	137 750
Vicevärdesarvode	258 783	246 721
Löner och kostnadsersättningar	152 109	158 087
Sociala avgifter	138 689	117 528
Summa	4 710 473	4 429 579

Föreningen har under året haft fyra anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Räntekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Räntekostnader	805 298	814 102
Tomrättsavgäld	1 725	1 725
Summa	807 023	815 827

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	37 842 244	37 842 244
Utgående anskaffningsvärde	37 842 244	37 842 244
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 179 311	-16 675 573
Årets avskrivning	-1 626 145	-1 503 738
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 805 456	-18 179 311
Mark	1 003 800	1 003 800
Summa bokfört värde	19 040 588	20 666 733
Taxeringsvärde byggnader	77 183 000	77 183 000
Taxeringsvärde mark	30 868 000	30 868 000
	108 051 000	108 051 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	105 000 000	105 000 000
Lokaler	3 051 000	3 051 000

Not 7 Pågående arbeten för annans räkning

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fönster projekt		
Nedlagda kostnader	42 062	0
Summa	42 062	0

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	226 479	226 479
Ackumulerad avskrivning	-156 072	-120 505
Årets avskrivning	-35 567	-35 567
Summa	34 840	70 407

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förutbetald försäkring	5 097	4 764
Kred. Fora	0	4 937
Förutbetald tomrättsarrende	1 725	0
Upplupna parkeringsavgifter	12 328	7 258
Kabel-tv	58 869	56 180
Summa	78 019	73 139

Not 10 Kassa och bankmedel

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Kassa	6 285	149
Nordea företagskonto	1 505 192	1 278 872
Nordea sparkonto företag	1 320 992	1 298 318
Summa	2 832 469	2 577 339

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2012-01-01	1 847 290	3 736 590	206 054	-2 608 047	3 181 887
Avsättning till underhållsfond		679 000	-679 000		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 287 047	3 287 047		-
Omföring av föregående års resultat			-2 608 047	2 608 047	-
Årets resultat				-453 248	-453 248
Eget kapital 2012-12-31	1 847 290	1 128 543	206 054	-453 247	2 728 639

Not 12 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea hypotek AB	4,47%	50 000	1 890 125	2014-06-18
Nordea hypotek AB	3,41%	200 000	900 000	3 månaders
Nordea hypotek AB	4,73%	50 000	5 275 000	2015-02-18
Nordea hypotek AB	3,65%	100 000	5 075 000	3 månaders
Nordea hypotek AB	5,90%	100 000	1 725 000	2013-05-15
Nordea hypotek AB	5,80%	100 000	1 725 000	2016-05-18
Nordea hypotek AB	3,65%	140 000	1 540 000	3 månaders
Summa fastighetslån		740 000	18 130 125	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

Summa långfristig del

-740 000
17 390 125

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Personalskatt	0	13 091
Sociala avgifter	0	7 398
Summa	<u>0</u>	<u>20 489</u>

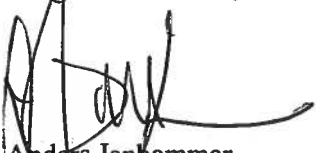
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

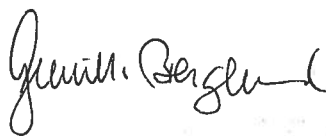
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	32 541	26 184
Övriga upplupna kostnader	530 509	173 542
Förutbetalda hyror och avgifter	373 016	660 888
Summa	<u>936 066</u>	<u>860 614</u>

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Nordea hypotek AB	31 365 900	31 365 900
	<u>31 365 900</u>	<u>31 365 900</u>

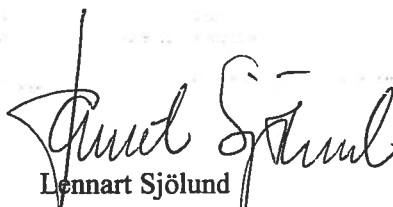
Skogås 2013-03-28


Anders Janhammar
Ordförande


Gunilla Berglund

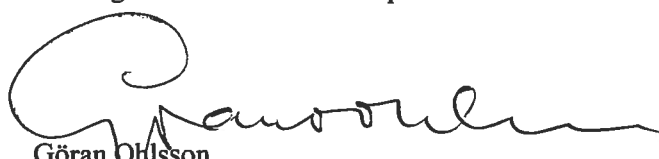

Lena Flisager


Kjell Hagedal


Lennart Sjölund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2
org. nr 712800-0192**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2 för år 2012.

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.

Revisorernas 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 revisionssed 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning-
en och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2 för år 2012.

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.

Revisorernas 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 revisionssed 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 ersättningsskyldig 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 17 april 2013

Öhrnings PricewaterhouseCoopers



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor

