

Brf Skogås 2
Org nr 712800-0192

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 2 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, 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 2013-05-16 haft följande sammansättning:

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

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>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Kassalikviditet	%	204	152	127	206	165	148
Årsavgift bostäder per kvm	kr	554	528	528	528	528	502
Driftskostnader per kvm	kr	302	301	283	294	276	263
Fastighetslån per kvm	kr	1 110	1 157	1 204	1 251	1 313	1 367
Genomsnittlig skuldränta	%	4,17	4,35	4,57	3,55	4,12	4,97
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: Stamar (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 25 överlåtelser skett.

Förutom löpande underhåll för 327 104 kr har föreningen under året utfört periodiskt underhåll som två tvättmaskiner för 110 534 kr, nya postboxar för 65 622 kr samt relining för 687 099 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	206 055
Årets resultat	268 359
kronor	474 414

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	-731 641
i ny räkning överförs	206 055
kronor	474 414

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Föreningens intäkter	2	9 019 411	8 536 758
Föreningens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 196 921	-1 496 899
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-305 650	-339 000
Driftskostnader	4	-4 729 202	-4 710 472
Avskrivningar		-1 792 020	-1 661 712
 Rörelseresultat		 995 618	 328 675
Ränteintäkter		15 375	25 100
Räntekostnader	5	-742 634	-807 023
 Resultat efter finansiella poster		 268 359	 -453 248
 Årets resultat		 268 359	 -453 248
Tillägg till resultaträkningen			
Enligt stadgar och styrelsens förslag till föreningsstämman:			
- Avsättning till fastighetens underhållsfond enligt budget		-1 000 000	-679 000
- Uttag ur fastighetens underhållsfond		731 641	1 132 248
 Årets resultat efter avsättning och uttag ur fastighetens underhållsfond		 0	 0

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 283 408	19 040 587
Pågående arbete	7	183 439	42 062
Maskiner och inventarier	8	0	34 840
Summa anläggningstillgångar		17 466 847	19 117 489
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 376	16 702
Övriga kortfristiga fordringar		10 146	4 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	134 585	78 019
		155 107	99 533
Kassa och bankmedel	10	4 123 788	2 832 469
Summa omsättningstillgångar		4 278 895	2 932 002
Summa tillgångar		21 745 742	22 049 491
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 847 290	1 847 290
Fastighetens underhållsfond		675 294	1 128 542
		2 522 584	2 975 832
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		206 055	206 055
Årets resultat		268 359	-453 248
		474 414	-247 193
Summa eget kapital		2 996 998	2 728 639
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	16 650 125	17 390 125
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	12	740 000	740 000
Leverantörsskulder		182 052	254 661
Övriga kortfristiga skulder	13	57 847	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 118 720	936 066
Summa kortfristiga skulder		2 098 619	1 930 727
Summa eget kapital och skulder		21 745 742	22 049 491
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 87 886 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>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter bostadsrätter	8 185 776	7 795 920
Hyror lokaler	183 965	232 609
Hyror garage	185 505	186 054
Hyror parkeringar	430 765	276 750
Försäkringsersättning	0	13 925
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	33 400	31 500
Summa	9 019 411	8 536 758

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Löpande underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	77 064	21 839
Målningsarbeten	5 415	27 139
Hissar	103 021	111 752
Elinstallationer	33 612	6 488
Tvättstugor	16 514	35 954
Värmeinstallationer	4 803	0
Ventilation och sanitet	52 522	26 501
Trädgård, utemiljö	34 153	50 550
	327 104	280 223
<u>Periodiskt underhåll</u>		
Byggnadsarbeten	65 622	15 125
Målningsarbeten	6 563	164 129
Tvättutrustning	110 534	99 316
Ventilation och sanitet	687 099	130 000
Trädgård, utemiljö	0	808 106
	869 818	1 216 676
Summa	1 196 922	1 496 899

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	551 064	538 168
Uppvärmningskostnad	1 858 554	1 863 778
Vatten- och avloppsavgifter	342 845	310 763
Elavgifter	459 924	471 591
Renhållning	146 623	150 236
Snöröjning	36 417	32 824
Förbrukningsinventarier/materiel	27 432	20 900
Fastighetsförsäkringar	88 799	83 084
Kabel-tv	235 508	228 800
Förvaltnings- och externa kostnader	318 652	319 248
Styrelse- och mötesarvoden	181 200	141 500
Vicevärdesarvode	213 211	258 783
Löner och kostnadsersättningar	165 901	152 109
Sociala avgifter	103 072	138 689
Summa	4 729 202	4 710 473

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

Not 5 Räntekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader	740 909	805 298
Tomrättsavgäld	1 725	1 725
Summa	742 634	807 023

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	37 842 244	37 842 244
Utgående anskaffningsvärde	37 842 244	37 842 244
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 805 456	-18 179 311
Årets avskrivning	-1 757 180	-1 626 145
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 562 636	-19 805 456
Mark	1 003 800	1 003 800
Summa bokfört värde	17 283 408	19 040 588
Taxeringsvärde byggnader	87 254 000	77 183 000
Taxeringsvärde mark	36 965 000	30 868 000
	124 219 000	108 051 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	121 000 000	105 000 000
Lokaler	3 219 000	3 051 000

Not 7 Pågående arbeten för annans räkning

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fönster projekt		
Nedlagda kostnader inför fönsterbyten	183 440	42 062
Summa	183 440	42 062

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	226 479	226 479
Ackumulerad avskrivning	-191 642	-156 072
Årets avskrivning	-34 837	-35 567
Summa	0	34 840

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Försäkring	7 047	5 097
Förutbetald parkering	1 950	0
Kred. Fora	4 466	0
Vattenkostnad	27 561	0
Tomrättsarrende	1 725	1 725
Förvaltningsarvode	43 583	0
Telefon	5 887	0
Upplupna parkeringsavgifter	6 670	12 328
Kabel-tv	35 696	58 869
Summa	134 585	78 019

Not 10 Kassa och bankmedel

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Kassa	15 866	6 285
Nordea företagskonto	2 773 513	1 505 192
Nordea sparkonto företag	1 334 409	1 320 992
Summa	4 123 788	2 832 469

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fastighetens underhållsfond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Eget kapital 2013-01-01	1 847 290	1 128 543	206 054	-453 248	2 728 639
Avsättning till underhållsfond		679 000	-679 000		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 132 248	1 132 248		-
Omföring av föregående års resultat			-453 248	453 248	-
Årets resultat				268 359	268 359
Eget kapital 2013-12-31	1 847 290	675 295	206 054	268 359	2 996 998

Not 12 Fastighetslån

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea hypotek AB	4,47%	50 000	1 840 125	2014-06-18
Nordea hypotek AB	2,86%	200 000	700 000	3 månaders
Nordea hypotek AB	4,73%	50 000	5 225 000	2015-02-18
Nordea hypotek AB	2,67%	100 000	4 975 000	3 månaders
Nordea hypotek AB	2,95%	100 000	1 625 000	2016-04-20
Nordea hypotek AB	5,80%	100 000	1 625 000	2016-05-18
Nordea hypotek AB	2,67%	140 000	1 400 000	3 månaders
Summa fastighetslån		740 000	17 390 125	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld
Summa långfristig del

-740 000
16 650 125

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Personalskatt	35 442	0
Sociala avgifter	22 405	0
Summa	57 847	0

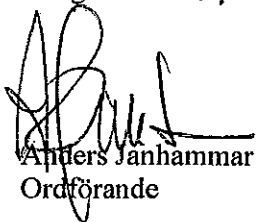
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupen fastighetsskatt	453	32 541
Övriga upplupna kostnader	412 193	530 509
Förutbetalda hyror och avgifter	706 074	373 016
Summa	1 118 720	936 066

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Nordea hypotek AB	31 365 900	31 365 900
	31 365 900	31 365 900

Skogås 2014-04-07


Anders Janhammar
Ordförande


Gunilla Berglund

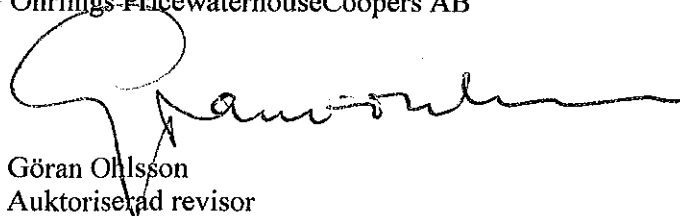

Lena Flisager


Kjell Hagedal


Lennart Sjölund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-14

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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2s 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 revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogås nr 2 för år 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.

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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall den 14 april 2014

Överlings PricewaterhouseCoopers



Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor