

Årsredovisning

för

BRF Skopan

716422-0159

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skopan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-05-30 bestått av;

Ordinarie Ledamöter:

Christina Zeijlon (avgått under räkenskapsåret)

Ljiljana Obrenovic (avgått under räkenskapsåret)

Anna Hedman

Nadine Thoma Danielsson

Hanna Westerlund

Suppleant:

Åsa Ygland

Revisor:

Dan Granzell, DG Redovisning (extern) samt Stefan Gaunitz

Valberedning:

Jonas Danielsson

Lena Strindelius

Sammanträden:

Styrelsen har hållit 8 stycken (varav 2 konstituerande) protokollförda styrelsemöten under året. Styrelsen informerar löpande medlemmarna om väsentliga händelser i ett infoblad.

Föreningens fastighet

Föreningen, som registrerades 1992-08-10, förvärvade 1992, fastigheten Skopan 1 i Huddinge kommun. Byggnaden uppfördes 1995, tillika fastighetens värdeår.

Föreningens fastighet består av fyra stycken flerbostadshus med totalt 16 stycken bostadslägenheter.

Samtliga lägenheter består av 3 RoK och är på 64 kvm. Total uppvärmd bostadsyta är 1024 kvm.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Allians/Bostadsrätternas försäkringar

Föreningsfrågor

Samtliga bostadslägenheter i föreningen upplåts med bostadsrätt. 3 lägenheter har under året överlåtits till ett genomsnittligt pris av 21.120 kr/kvm. Föreningen har nöjet att välkomna nya medlemmar i lägenheterna 5, 11 och 14.

Under året har föreningen inte haft några anställda och några löner eller andra ersättningar har inte betalats ut.

Gården har skötts genom att gemensam vår- höst städning har genomförts.

På föreningsstämman den 30 maj 2013 deltog 11 medlemmar.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2028.

Följande åtgärder har utförts:

Målning av balkonger och räcken (2013), förbättring av självavrinning (2012), renovering av tak (2011), nya trappräcken (2008), renovering av balkonger (2006), omputsning av fasad (2002-2003).

Följande åtgärder planeras 2014:

Utbyte fjärrvärmeanläggning.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltning har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB och Tirfing AB.

Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen själv och vid behov anlitas extern kompetens.

Ekonomi

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i vinstdispositionen. Avsättningen föreslås i enlighet med stadgarna vilket innebär att avsättning skall ske med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Reserven uppgår efter stämmobeslutet 2013-05-30 till 624.800 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1301-1312	1201-1212	1101-1112	1001-1012	0901-0912
Årsavgift per kvm bostadsyta	862	862	862	862	825
Lån per kvm bostadsyta	6 379	6 472	6 570	7 159	7 248
Elkostnad per kvm totalyta	33	28	36	37	30
Värmekostnad per kvm totalyta	165	188	168	164	138
Vattenkostnad per kvm totalyta	24	25	20	23	22
Kapitalkostnad per kvm totalyta	256	293	295	302	317
Soliditet %	24	24	25		

Definition

Soliditet:

Justerat eget kapital / Totalt kapital och är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt och motståndskraft vid förluster.

RESULTATDISPOSITION

Beloppen i resultatdispositionen är angivna i tusental kronor.

Medel att disponera:

Balanserat resultat	348 230
Årets resultat	-33 964
Summa	314 266

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	38 952
Balanseras i ny räkning	275 314
Summa	314 266

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Årsavgifter		883 201	883 200
Summa		883 201	883 200
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	1	-301 999	-303 082
Reparationer och underhåll	2	-191 540	-161 586
Kommunal fastighetsavgift		-19 360	-21 840
Övriga administrativa kostnader	3	-56 980	-73 482
Avskrivningar anläggningstillgångar	4	-81 648	-85 773
Summa		-651 527	-645 763
RÖRELSERESULTAT		231 674	237 437
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		0	127
Räntekostnader och liknande kostnader		-265 638	-300 343
Summa		-265 638	-300 216
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-33 964	-62 779
RESULTAT FÖRE SKATT		-33 964	-62 779
ÅRETS RESULTAT		-33 964	-62 779

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	8 666 267	8 747 915
Summa		8 666 267	8 747 915
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 000	2 000
Summa		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 668 267	8 749 915
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		566	557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 158	8 686
Summa		9 724	9 243
Kassa och bank		264 929	333 044
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		274 653	342 287
SUMMA TILLGÅNGAR		8 942 920	9 092 202

	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		1 248 000	1 248 000
Fond för yttre underhåll		624 800	594 488
Summa		1 872 800	1 842 488
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		348 230	441 321
Årets resultat		-33 964	-62 779
Summa		314 266	378 542
SUMMA EGET KAPITAL		2 187 066	2 221 030
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	6 440 134	6 527 492
Summa		6 440 134	6 527 492
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		91 632	100 180
Leverantörsskulder		17 402	57 197
Skatteskulder		41 200	42 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		165 486	143 631
Summa		315 720	343 680
SUMMA SKULDER		6 755 854	6 871 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 942 920	9 092 202
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning	9	9 500 000	9 500 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som används stämmer överens med årsredovisningslagen. Föreningen följer även Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna har inte förändrats från föregående år.

Fordringar har tagits upp till de belopp som beräknas inflyta.
Övriga tillgångar och skulder har tagits upp till anskaffningsvärdet där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

NOTER

Not 1 Driftskostnader	2013-12-31	2012-12-31
Vinterunderhåll	6 903	11 372
El	34 319	29 017
Fjärrvärme	171 456	192 657
Vatten	48 948	25 334
Sophämtning	9 448	10 770
Fastighetsförsäkring	27 003	24 924
Övrig fastighetsförvaltning/skötsel	3 922	9 008
	301 999	303 082

Not 2 Reparationer och underhåll	2013-12-31	2012-12-31
Reparationer vattenskada	0	57 982
Reparationer värmeanläggning	8 380	40 874
Reparationer mark/gård/undercentral/avlopp	82 225	62 730
Övriga reparationer och underhåll	100 935	0
	191 540	161 586

Not 3 Övriga administrativa kostnader	2013-12-31	2012-12-31
Revisionskostnader	7 500	7 500
Ekonomisk förvaltning	38 452	54 436
Styrelse/stämмо kostnader	2 259	5 472
Övriga förvaltningskostnader	8 769	6 074
	56 980	73 482

Not 4 Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Procent

Byggnader

1,00

Anläggningstillgångarna skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Not 5 Byggnader och mark**2013-12-31****2012-12-31**

Ingående anskaffningsvärden byggnad

8 237 342

8 237 342

Utgående anskaffningsvärden

8 237 342**8 237 342**

Ingående avskrivningar

-1 297 222

-1 211 449

Förändringar av avskrivningar

Årets avskrivningar

-81 648

-85 773

Utgående avskrivningar

-1 378 870**-1 297 222**

Ingående anskaffningsvärde mark

1 807 795

1 807 795

Utgående anskaffningsvärde

1 807 795**1 807 795**

Utgående redovisat värde

8 666 267**8 747 915***Taxeringsvärden*

Mark

3 584 000

2 304 000

Byggnader

9 400 000

7 800 000

Summa

12 984 000**10 104 000****Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav****2013-12-31****2012-12-31**

Andel i SBC

Ingående anskaffningsvärden

2 000

2 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2 000**2 000**

Utgående bokfört värde

2 000**2 000**

Not 7 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående värde	1 248 000	594 488	411 321	-62 779
Disposition enligt årsstämmobeslut				
Avsättning till fond yttre underhåll		30 312	-30 312	
Omföring av föregående års resultat			-62 779	62 779
Årets resultat				-33 964
Utgående värde	1 248 000	624 800	318 230	-33 964

Not 8 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Förfallotid inom 1-5 år från balansdagen	366 528	400 720
Förfallotid senare än 5 år från balansdagen	6 073 606	6 126 772
	6 440 134	6 527 492

Föreningen amorterar årligen 91.632 kr (f.år 100.180 kr). Amorteringen klassificeras som kortfristig skuld i årsredovisningen.

Not 9 Fastighetslån och ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
Lån Stadshypotek bundet till 2017-04-30, ränta 4,75%	731 100	731 100
Lån Stadshypotek, bundet till 2014-04-30, ränta 4,06%	4 209 892	4 253 072
Lån Stadshypotek, rörligt 3-månader, ränta 2,80%	1 590 774	1 643 500
	6 531 766	6 627 672
	2013-12-31	2012-12-31
Ställda säkerheter för lån ovan: Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Not 10 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Sveriges redovisningskonsulters förbund, SRF.

Underskrifter

Huddinge 2014-04-26

Hanna Westerlund

Nadine Thoma Danielsson

Anna Hedman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-05-02.

Dan Granzell

Stefan Gaunitz

Revisor

Revisor (intern)