

Styrelsen för BRF Skopan lämnar följande årsredovisning för verksamheten under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2012-05-10 bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Christina Zeijlon

Ljiljana Obrenovic

Anna Hedman

Nadine Thoma

Hanna Westerlund

Linda Karlsson (Avgått under räkenskapsåret)

Suppleanter:

Ingrid Blomberg

Revisor:

Dan Granzell, DG Redovisning (extern)

Åsa Ygland, (intern)

Valberedning:

Jonas Danielsson

Lena Strindelius

Sammanträden:

Styrelsen har hållit 7 stycken protokollförda styrelsemöten under året. Styrelsen informerar löpande medlemmarna om väsentliga händelser i ett info blad.

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 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

Samtliga lägenheter har 3 rok och är på 64 kvm.

Total uppvärmd bostadsyta är 1 024 kvm.

Byggnaderna värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Allians.

Fastighetens tekniska status

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

Följande åtgärder har genomförts:

Förbättring av självavrinning (2012), renovering av tak (2011), nya trappräcken (2008), renovering av balkonger (2006), omputsning av fasad (2002-2003).

Följande åtgärder planeras 2013:

Ny gräsmatta ska anläggas bakom hus 1 & 2 samt vid sandlådan framför hus 4. Ommålning av räcken vid entrétrappor och balkonger.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB och av Tirfing AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen själv och vid behov anlitas extern kompetens.

Föreningsfrågor

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen är upplåtna med bostadsrätt. 2 lägenheter har under 2012 sålts till ett genomsnittspris av 14.102 kr/kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Gården har skötts genom att en gemensam vår- höst städning har genomförts. På föreningstämman den 10 maj 2012 deltog 13 medlemmar.

På stämman föredrogs underlag gällande möjligheten att införa bredbandstjänster via fiberoptik, stämman beslutade enhälligt att det inte var ekonomiskt försvarbart att genomföra.

Föreningen har nöjet att välkomna nya medlemmar i lägenheterna 6, 11 och 16.

Samtliga entrétrappor har oljats under sommaren.

Ekonomi

Avsättning till fonden för yttre underhåll görs i vinstdispositionen. Avsättning föreslås i enlighet med stadgarna vilket innebär att avsättning skall ske med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Reserven uppgår efter stämmobeslutet 2012-05-10 till 594.488 kr.

Flerårsöversikt

		2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsyta	kr	862	862	862	825	825
Lån/kvm bostadsyta	kr	6 472	6 570	7 159	7 248	7 347
Elkostnad/kvm totalyta	kr	28	36	37	30	33
Värmekostnad/kvm totalyta	kr	188	168	164	138	125
Vattenkostnad/kvm totalyta	kr	25	20	23	22	22
Kapitalkostnad/kvm totalyta	kr	293	295	302	317	318
Soliditet	%	24	25			

Definitioner nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de tillgängliga vinstmedlen:

Balanserat resultat	441 321
Årets resultat	<u>-62 779</u>
	378 542

disponeras på följande sätt:

avsättning till yttre rep.fond	30 312
Överföring till balanserat resultat	<u>348 230</u>
	378 542

Resultatet av föreningens verksamhet i övrigt och ställningen vid räkenskapsårets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 - 2012-12-31	2011-01-01 - 2011-12-31
Årsavgifter		883 200	883 200
		883 200	883 200
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader	1	-303 082	-275 342
Reparationer och underhåll	2	-161 586	-135 602
Kommunal fastighetsavgift		-21 840	-20 832
Övriga administrativa kostnader	3	-73 482	-61 652
Avskrivningar byggnader	4	-85 773	-85 773
		-645 763	-579 201
Rörelseresultat		237 437	303 999
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		127	2 064
Räntekostnader och liknande kostnader		-300 343	-302 055
		-300 216	-299 991
Resultat efter finansiella poster		-62 779	4 008
Årets resultat		-62 779	4 008

BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	8 747 915	8 833 688
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		8 749 915	8 835 688
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga fordringar		557	21 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	8 686	7 552
Bank		333 044	292 086
Summa omsättningstillgångar		342 287	320 735
SUMMA TILLGÅNGAR		9 092 202	9 156 423

BALANSRÄKNING

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Inbetalda insatser		1 248 000	1 248 000
Fond för yttre underhåll		594 488	564 176
Summa bundet eget kapital		1 842 488	1 812 176
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		441 321	467 625
Årets resultat		-62 779	4 008
Summa fritt eget kapital		378 542	471 633
Summa eget kapital		2 221 030	2 283 809
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut	11	6 527 492	6 625 724
Summa långfristiga skulder		6 527 492	6 625 724
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	100 180	102 128
Leverantörsskulder		57 197	16 304
Skatteskulder		42 672	41 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	143 631	87 194
Summa kortfristiga skulder		343 680	246 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 092 202	9 156 423
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	11		
<u>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</u>			
Fastighetsinteckningar		9 500 000	9 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

VÄRDERINGSPRINCIPER

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.

För att få en mer överskådlig uppställning i årsredovisningens resultaträkning har föreningen gjort vissa förändringar i klassificering under Fastighetens kostnader jämfört med föregående års fastställda årsredovisning. För att jämförelse mot föregående år skall vara möjlig har samma förändring gjorts i jämförelsetalen för 2011.

Tilläggsupplysningar

1 Driftskostnader

	2012	2011
Vinterunderhåll	11 372	11 249
El	29 017	36 754
Fjärrvärme	192 657	171 564
Vatten	25 334	20 278
Sophämtning	10 770	11 650
Fastighetsförsäkring	24 924	22 300
Övrig fastighetsförvaltning/skötsel	9 008	1 547
	303 082	275 342

2 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Reparation vattenskada	57 982	28 875
Reparation värmeanläggning	40 874	14 341
Reparationer mark/gård/undercentral/avlopp	62 730	38 750
Övriga reparationer och underhåll	0	6 048
Periodiskt underhåll	0	47 588
	161 586	135 602

3 Övriga administrativa kostnader

Förvaltningskostnader	2012	2011
Revisionskostnader	7 500	3 400
Ekonomisk förvaltning	54 436	47 700
Styrelse/stämмо kostnader	5 472	6 162
Övriga förvaltningskostnader	6 074	4 390
	<u>73 482</u>	<u>61 652</u>

4 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,0 %
Kabel-TV	10,0 %

5 Byggnader och mark

Byggnad	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 237 342	8 237 342
Utgående anskaffningsvärde	8 237 342	8 237 342
Avskrivningar byggnad		
Ingående avskrivningar	-1 211 449	-1 125 676
Årets avskrivningar	-85 773	-85 773
Utgående avskrivningar	-1 297 222	-1 211 449
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	1 807 795	1 807 795
Utgående anskaffningsvärde	1 807 795	1 807 795
Utgående redovisat värde byggnader och mark	8 747 915	8 833 688
Taxeringsvärden		
Byggnad	7 800 000	7 800 000
Mark	2 304 000	2 304 000
	<u>10 104 000</u>	<u>10 104 000</u>

6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2012-12-31	2011-12-31
Andel i SBC	2 000	2 000
	<u>2 000</u>	<u>2 000</u>

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 686	7 552
	<u>8 686</u>	<u>7 552</u>

8 Förändring av eget kapital

	Insatser	Fond yttre UH	Bal resultat	Årets resultat
Ingående belopp	1 248 000	564 176	467 625	4 008
Disp. av föregående års resultat		30 312	-26 304	-4 008
Årets resultat				<u>-62 779</u>
Belopp vid årets utgång	<u>1 248 000</u>	<u>594 488</u>	<u>441 321</u>	<u>-62 779</u>

9 Långfristiga skulder

Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetslån	6 126 772	6 217 212
	<u>6 126 772</u>	<u>6 217 212</u>

Följande belopp förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen

Fastighetslån	400 720	408 512
	<u>400 720</u>	<u>408 512</u>

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	49 994	49 994
Förutbetalda årsavgifter	46 000	0
Övr upplupna kostn och förutbetalda int	47 637	37 200
	<u>143 631</u>	<u>87 194</u>

11 Skulder för vilka säkerheter ställts

Skulder till kreditinstitut	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetslån	<u>6 627 672</u>	<u>6 727 852</u>
	6 627 672	6 727 852
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>9 500 000</u>	<u>9 500 000</u>
	9 500 000	9 500 000

12 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:
Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB, auktoriserad redovisningskonsult genom
medlemskap i Sveriges Redovisningskonsulters Förbund, SRF.

Huddinge 20 - -

Christina Zeijlon

Ljiljana Obrenovic

Anna Hedman

Nadine Thoma

Hanna Westerlund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har avgivits 20 - -

Dan Granzell
Revisor

Åsa Ygland
Revisor

ÅRSREDOVISNING

BRF Skopan
Org.nr 716422-0159

för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31