

# Årsredovisning

för

## **BRF Skopan**

716422-0159

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för BRF Skopan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1992-08-10 och har som verksamhet att förvalta den egna fastigheten Skopan 1 i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2014, bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Elin Andersson

Tulay Sagici

Jeanette Tengvall

Nadine Thoma Danielsson, Ordförande

Hanna Westerlund

Anna Hedman (avgått under räkenskapsåret)

Suppleanter:

Åsa Ygländ

Vanja Öberg

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Valberedning:

Jonas Danielsson

Daniel Norrby

Styrelsen har haft 8 st protokollförda sammanträden under året. Föreningens medlemmar informeras löpande om väsentliga händelser genom ett internt informationsblad.

### Föreningens Fastighet

Fastigheten förvärvades 1992. Föreningens byggnad uppfördes 1995 (tillika värdeår) och inrymmer 16 bostadslägenheter uppdelat på fyra separata byggnader med fyra lägenheter i varje. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och består av 3 RoK och är på 64 kvm. Totalt uppvärmd yta är 1024 kvm.

Föreningen har parkeringsplatser 16 parkeringsplatser varav 4 är carportar. Föreningen har också en gemensam tvättstuga.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

*h*

### Förvaltning

Den tekniska förvaltning sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten.  
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Styrelsen har under året uppdaterat föreningens underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen har kapital för att kunna genomföra underhållet.

Föreningen har under året bytt ut fjärrvärmecentralen, anlagt nya gräsmattor samt oljat alla trappor.  
Under 2015 har föreningen inga planerade underhållsåtgärder.

### Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med en god likviditet. Styrelsen föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med stadgarna, dvs 0,3% av taxeringsvärdet avrundat till närmast högre tusental. Fonden har därefter ökat till 702 tkr och föreningen står väl rustad inför framtiden. Ingen justering av årsavgiften är planerad för 2015.

### Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Fem lägenheter har överlåtit till ett genomsnittligt pris av 23.047 kr/kvm. Föreningen välkomnar nya medlemmar i lägenheterna 1, 2, 7, 8 och 13.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning	883	883	883	883
Resultat efter finansiella poster	52	-34	-62	4
Soliditet (%)	25	24	24	25

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	275 313
årets vinst	52 228
	<b>327 541</b>
disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	39 000
i ny räkning överföres	288 541
	<b>327 541</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

*h*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		883 200	883 201
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>883 200</b>	<b>883 201</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	1		
Fastighetskostnader	2	-495 908	-512 899
Övriga externa kostnader	3	-51 034	-56 980
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-81 648	-81 648
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-628 590</b>	<b>-651 527</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>254 610</b>	<b>231 674</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-202 382	-265 638
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-202 382</b>	<b>-265 638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>52 228</b>	<b>-33 964</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>52 228</b>	<b>-33 964</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>52 228</b>	<b>-33 964</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	8 584 619	8 666 267
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 584 619</b>	<b>8 666 267</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	2 000	2 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 586 619</b>	<b>8 668 267</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		108	566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 616	9 158
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>13 724</b>	<b>9 724</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		278 286	264 929
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>278 286</b>	<b>264 929</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>292 010</b>	<b>274 653</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 878 629</b>	<b>8 942 920</b>

*k*

*HW*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
----------------------	------------	-------------------	-------------------

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 248 000	1 248 000
Fond för yttre underhåll		663 752	624 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 911 752</b>	<b>1 872 800</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		275 313	348 230
Årets resultat		52 228	-33 964
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>327 541</b>	<b>314 266</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 239 293</b>	<b>2 187 066</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 350 446	6 440 134
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 350 446</b>	<b>6 440 134</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		90 336	91 632
Leverantörsskulder		22 786	17 402
Skatteskulder		38 832	41 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		136 936	165 486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>288 890</b>	<b>315 720</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 878 629</b>	<b>8 942 920</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

<b>Ställda säkerheter</b>	9		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		9 500 000	9 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>9 500 000</b>	<b>9 500 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Noter

##### Not 1 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

## Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
<b>Driftskostnader</b>		
Snöröjning	0	6 903
El	30 367	34 319
Fjärrvärme	160 150	171 456
Vatten	40 212	48 948
Sophämtning	12 168	9 448
Fastighetsförsäkring	28 331	27 003
Kommunal fastighetsavgift	19 472	19 360
Övriga kostnader fastighetsförvaltning/skötsel	14 511	3 922
	<b>305 211</b>	<b>321 359</b>
<b>Reparationer</b>		
Reparationer vattenskada	56 383	0
Utbyte/reparation fjärrvärmecentral/värme	117 500	8 380
Reparationer/underhåll markytor/gård/avlopp	13 500	82 225
Övriga reparationer och underhåll	3 314	100 935
	<b>190 697</b>	<b>191 540</b>
	<b>495 908</b>	<b>512 899</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
<b>Övriga administrativa kostnader</b>		
Revisionskostnader	7 500	7 500
Ekonomisk förvaltning	34 262	38 452
Styrelse/stämмо kostnader	0	2 259
Övriga förvaltningskostnader	9 272	8 769
	<b>51 034</b>	<b>56 980</b>



#### Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 045 137	10 045 137
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 045 137</b>	<b>10 045 137</b>
Ingående avskrivningar	-1 378 870	-1 297 222
Årets avskrivningar	-81 648	-81 648
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 460 518</b>	<b>-1 378 870</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 584 619</b>	<b>8 666 267</b>
Taxeringsvärden byggnader	9 400 000	9 400 000
Taxeringsvärden mark	3 584 000	3 584 000
	<b>12 984 000</b>	<b>12 984 000</b>

#### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

Andel i SBC

#### Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 248 000	624 800	348 230	-33 964
Disposition av föregående års resultat:			-33 964	33 964
Avsättning till fond		38 952	-38 952	
Årets resultat				52 228
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 248 000</b>	<b>663 752</b>	<b>275 314</b>	<b>52 228</b>

HM

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Fastighetslån HB	1,65%	2015-01-31	4 167 360	4 209 892
Fastighetslån HB	4,75%	2017-04-30	731 100	731 100
Fastighetslån HB	1,65%	2015-01-31	1 542 322	1 590 774
			<b>6 440 782</b>	<b>6 531 766</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			90 336	91 632

### Not 8 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen</b>		
Fastighetslån	361 344	366 528
	<b>361 344</b>	<b>366 528</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Fastighetslån	6 079 438	6 073 606
	<b>6 079 438</b>	<b>6 073 606</b>

Föreningen amorterar årligen 90.336 kr (91.632 kr). Amorteringen är klassificerad som kortfristig skuld i årsredovisningen.

### Not 9 Not för ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000
	<b>9 500 000</b>	<b>9 500 000</b>

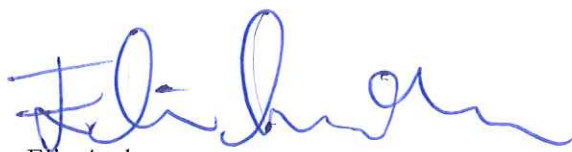
### Not 10 Bokslutsrapport

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.

Huddinge den 7 april 2015



Nadine Thoma Danielsson  
Ordförande

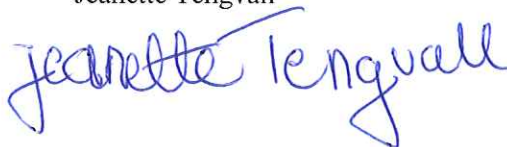


Elin Andersson



Tulay Sagici

Jeanette Tengvall



Hanna Westerlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 april 2015



Jan Lilja  
Auktoriserad revisor

HW

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skopan  
Org.nr. 716422-0159

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skopan för år 2014.

#### *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.

#### *Revisorns ansvar*


Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. 

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skopan för år 2014.

#### ***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 lagen om ekonomiska föreningar.

#### ***Revisorns ansvar***

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

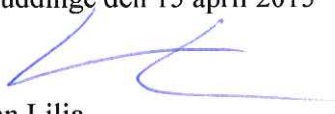
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### ***Uttalanden***

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Huddinge den 15 april 2015

  
Jan Lilja  
Auktoriserad revisor