

Årsredovisning

för

Brf Skålen 18

702001-9951

Räkenskapsåret

2012

pl
1/13 04

Styrelsen för Brf Skålen 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Skålen 18

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1923-12-22 Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-08-06 och nuvarande stadgar registrerades 2009-08-06 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Hans Sjöberg	Ordförande
Petra Lillbacka	Vice Ordförande
Lena Jenkins	Kassör (avgått 20130326 pga flytt)
Emma Johannesson	Ledamot
Peter Lillbacka	Ledamot
Samuel Andersson	Suppleant
Gustaf Rössner	Suppleant

Revisor har varit Kenneth Elton, internrevisor Pontus Lövstrand och internrevisorssuppleant har varit Tobias Mannheimer.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Hans Sjöberg, Emma Johannesson, Samuel Andersson och Gustaf Rössner.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2012-05-24
Extra stämma hölls den 2012-12-11

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inget arvode till styrelse, arvode till revisor har utbetalats med 14 875 kr under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen.

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 44 st medlemslägenheter varav 11 st har överlåfits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Verkstad	80 m2	2013-12-31

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Fiber bredband - förberedelser för installation i lägenheter
Fortsatt byggnation av lägenheter på vindarna
Hissbyggnation påbörjad i gathus/gårdshus
Inköp av nya utemöbler och grillar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Fiber bredband installeras
Byte av extern revisor
Färdigställande av vindslägenheter och hissar
Omläggning av taket på gathuset och målning av taket på gårdshuset
Montering av snörasskydd och elvärme i stuprör och takfotsränna (motverkar takläckage, istappar och snöoras)
Förbättrad cykelparkering/förvaring i källare och på gård pga fler lägenheter och fler källarförråd
Byggnation av balkonger till lgh 17 och 29 om de väljer att själva bekosta dessa

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 45 760 000 kr varav 27 460 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 44 800 000 kr samt lokaler 960 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i många fall av en kommunal avgift. Det lägsta av fastighetsskatten och den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus är avgiften 1365 kr per bostadslägenhet under 2012, dock högst 0,4 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	509	509	509	509	509
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 860	2 514	2 662	2 736	2 811
Elkostnad/kvm totalyta	16	16	19	21	15
Värmekostnad/kvm totalyta	145	136	149	129	124
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	19	16	16	16

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	186 867
reservering fond yttre underhåll enligt stadgar	-45 760
årets resultat	47 193
	188 300
disponeras så att i ny räkning överföres	188 300

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

Pl
Wtej

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Årsavgifter och hyror	1	1 265 564	1 263 136
Övriga rörelseintäkter		8 270	18 900
		1 273 834	1 282 036
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-52 952	-60 866
Driftkostnader		-132 869	-142 764
Taxebundna kostnader		-458 282	-429 552
Administrationskostnader		-85 064	-78 703
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-69 660	-66 888
Avskrivningar		-267 417	-301 525
		-1 066 244	-1 080 298
Rörelseresultat		207 590	201 738
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		23 166	14 416
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 563	-198 452
		-160 397	-184 036
Resultat efter finansiella poster		47 193	17 702
Årets resultat		47 193	17 702

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	6 397 650	6 654 035
Maskiner och Inventarier	4	99 106	0
Pågående nyanläggningar		5 088 579	0
		11 585 335	6 654 035
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		11 588 135	6 656 835
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		135 253	135 949
Övriga fordringar		831	0
Förutbetalda kostnader	5	29 603	28 382
		165 687	164 331
<i>Kassa och bank</i>		3 354 696	919 352
Summa omsättningstillgångar		3 520 383	1 083 683
Summa tillgångar		15 108 518	7 740 518

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		171 724	171 724
Kapitaltillskott		313 120	313 120
Reservfond		1 336	1 336
Upplåtelseavgifter		408 000	408 000
Fond för yttre underhåll		354 858	309 098
Balkongfond		71 064	44 680
		1 320 102	1 247 958
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		141 107	169 165
Årets resultat		47 193	17 702
		188 300	186 867
Summa eget kapital		1 508 402	1 434 825
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	4 097 500	5 767 500
Kortfristiga skulder			
Kortfr. del av långfr. skulder		170 000	170 000
Leverantörsskulder		227 564	57 863
Övriga skulder	8	8 892 000	34 735
Upplupna kostnader	9	5 664	8 411
Förutbetalda avgifter och hyror		207 388	267 184
Summa kortfristiga skulder		9 502 616	538 193
Summa eget kapital och skulder		15 108 518	7 740 518
Ställda säkerheter			
Övriga ställda panter och säkerheter			
Ställda säkerheter, fastighetsinteckningar		7 417 100	7 417 100
		7 417 100	7 417 100
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad	1,50 %	1,50 %
Fastighetsförbättringar	20,00 %	20,00 %
Värmeanläggning	6,66 %	6,66 %
Takrenovering	0,00 %	12,50 %
Stambyte	2,00 %	2,00 %
Fönsterrenovering	0,00 %	12,50 %
Elanläggning	3,33 %	3,33 %
Trapphus	8,33 %	8,33 %
Tvättstuga	10,00 %	10,00 %
Installationer	10,00 %	0,00 %

Not 1

	2012	2011
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	1 167 726	1 167 748
Hysesintäkter lokaler	97 838	95 388
	1 265 564	1 263 136

Not 2

	2012	2011
Reparationer och underhåll		
Tvättstuga	1 625	0
Soprum	1 794	0
Dörrar och lås	10 008	59 929
VA	7 836	0
Fasader	3 450	0
Gård	28 240	937
	52 953	60 866

Driftskostnader

Städning grundavtal	33 772	39 102
Sotning	0	4 173
Serviceavtal	7 282	7 671
Övr. kostn. för köpta tjänster	3 500	6 313
Fastighetsförsäkring	32 976	31 326
Kabel-tv	47 278	46 405
Förbrukningsinventarier	978	1 000
Förbrukningsmaterial	2 619	5 111
Trivselkostnader	4 464	1 663
	132 869	142 764

Taxebundna kostnader

Elavgifter	37 899	37 368
Uppvärmning	344 070	322 275
Vatten	44 812	44 689
Sophämtning	31 501	25 220
	458 282	429 552

Administrationskostnader

Administration, kontorsmateriel	6 269	3 404
Styrelseomkostnader	23 727	15 200
Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 875
Arvode ekonomisk förvaltning	32 788	31 968
Konsultarvoden	0	5 825
Bankkostnader	2 275	2 301
Medlems- och föreningsavgifter	5 130	5 130
	85 064	78 703

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Fastighetsskatt	9 600	0
Kommunal fastighetsavgift	60 060	66 888
	69 660	66 888

Arvoden, löner och sociala avgifter

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	30 247	30 247
Avskrivning fastighetsförbättringar	63 312	63 312
Avskrivning stambyte	107 060	107 060
Avskr värmeanläggning	22 136	22 136
Avskr elanläggning	18 444	18 445
Avskr tak	0	31 519
Avskr fönster	0	13 619
Avskr tvättstuga	15 187	15 187
Avskr installationer	11 032	0
	267 418	301 525

Not 3 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 639 680	9 639 680
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 639 680	9 639 680
Ingående avskrivningar	-3 335 645	-3 034 120
Årets avskrivningar	-256 385	-301 525
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 592 030	-3 335 645
Utgående redovisat värde	6 047 650	6 304 035
Taxeringsvärden byggnader	18 300 000	18 300 000
Taxeringsvärden mark	27 460 000	27 460 000
	45 760 000	45 760 000
Bokfört värde byggnader	6 047 650	6 304 035
Bokfört värde mark	350 000	350 000
	6 397 650	6 654 035

Not 4 Maskiner och inventarier

	2012-12-31	2011-12-31
Inköp	110 138	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 138	0
Årets avskrivningar	-11 032	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 032	0
Utgående redovisat värde	99 106	0

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	11 228	10 520
Förutbetald kabel-TV	12 170	11 819
Förutbetald serviceavtal	6 205	6 043
	29 603	28 382

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	171 724	408 000	309 098	169 165	17 702
Reservering yttre fond			45 760	-45 760	
Disposition av föregående års resultat:				17 702	-17 702
Årets resultat					47 193
Belopp vid årets utgång	171 724	408 000	354 858	141 107	47 193

Handwritten signature/initials

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2012-12-31	Lånebelopp 2011-12-31
Swedbank Hypotek	2,59 %	rörligt	4 267 500	5 937 500
Avgår kortfristig del			-170 000	-170 000
			4 097 500	5 767 500

Not 8 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Inbetalning vindar	8 892 000	34 735
	8 892 000	34 735

Not 9 Upplupna kostnader

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	4 912	8 411
Upplupen kostnad ei	753	
	5 665	8 411

Stockholm den 14 15 2013




Hans Sjöberg
Ordförande



Emma Johansson
Ledamot



Petra Lillbacka
Vice ordförande



Peter Lillbacka
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17,5 2013



Kenneth Elton
Revisor



Pontus Löfstrand
Internrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skålen 18

Org.nr 702001-9951

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skålen 18 för räkenskapsåret 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 Brf Skålen 18:s finansiella ställning per den 2012-12-31 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skålen 18 för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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.

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 lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har 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.

Stockholm 2013- 05 17



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Pontus Löfstrand
Internrevisor