

Brf Skogås 2
Org nr 712800-0192

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

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. Fastigheten är belägen på Loftvägen 9-21, Skogås, Huddinge Kommun. På fastigheten finns 4 punkthus och 3 loftgångshus innehållande 226 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 7 lokaler med hyresrätt. 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 Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

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: Stammar (1994), dörrar (1995), fasad (1998), garage (2007), relining

avloppsledning (2010-2011), asfaltering (2012).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsskatt för lokaler utgår (från och med år ett) med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhållet för 321 718 kronor har föreningen under året fortsatt med fönsterbyterna som inleddes 2013 och som slutförs 2015. Årets kostnader uppgick till 16 710 167 kronor . Fönsterprojektet ligger under pågående arbete, när projektet är klart aktiveras kostnaden och skriva av i 40 år.

För att kunna finansiera fönsterprojektet har föreningen tagit en checkkredit på 14 miljoner samt egna bankmedel.

Periodiska underhållet uppgick till totalt 543 893 kronor där igår takarmatur ovanför de nya brevlådorna, två nya tvättmaskiner, byte cirkulation och tryckstigningspump, tillkommande relining samt markarbeten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om nytt kodlås samt markanläggning under 2015.

Styrelsen har fastställt en ny underhållsplan/uppdaterat underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 17 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2014-05-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anette Karlsson	Ordförande
	Gunilla Berglund	Vice ordförande
	Lena Flisager	Ledamot
	Kjell Hagedal	Ledamot
	Lennart Sjölund	Ledamot

Suppleant	Arthur Ahrlin
	Rolf Larsson

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valkommitté och fastighetsombud

Gunnar Flisager	Loftvägen 9 sammankallande
Christer Karlén	Loftvägen 11
Björn Berglund	Loftvägen 13
Arthur Ahrlin	Loftvägen 15
Tommy Carlsson	Loftvägen 17
Dick Pettersson	Loftvägen 19
Lars-Åke Ekström	Loftvägen 21

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2010-02-18.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Nettoomsättning	tkr	9 439	9 019				
Resultat efter finansiella poster	tkr	904	268				
Kassalikviditet	%	13	204	152	127	206	165
Soliditet	%	11	14				
Årsavgift bostäder per kvm	kr	582	554	528	528	528	528
Driftskostnader per kvm	kr	300	335	301	283	294	276
Fastighetslån per kvm	kr	1 082	1 110	1 157	1 204	1 251	1 313
Genomsnittlig skuldränta	%	3,00	4,17	4,35	4,57	3,55	4,12

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande:

Balanserat resultat	206 055
Årets resultat	904 750
	<hr/>
	kronor 1 110 805

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	678 825
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	321 175
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-100 000
Balanseras i ny räkning	210 805
	<hr/>
	kronor 1 110 805

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 439 293	9 019 411
Summa rörelseintäkter		9 439 293	9 019 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 709 632	-5 249 738
Övriga externa kostnader		-337 383	-318 652
Personlakostnader	4	-721 500	-663 383
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 148 385	-1 792 020
Summa rörelsekostnader		-7 916 900	-8 023 793
Rörelseresultat		1 522 393	995 618
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 886	15 375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-623 529	-742 634
Summa finansiella poster		-617 643	-727 259
Resultat efter finansiella poster		904 750	268 359
Årets resultat		904 750	268 359

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 135 023	17 283 408
Pågående arbete	6	16 893 606	183 439
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		32 028 629	17 466 847
Summa anläggningstillgångar		32 028 629	17 466 847
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 237	10 376
Övriga fordringar		28 293	10 146
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 876	134 585
Summa kortfristiga fordringar		240 406	155 107
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	8	1 508 054	4 123 788
Summa kassa och bank		1 508 054	4 123 788
Summa omsättningstillgångar		1 748 460	4 278 895
Summa tillgångar		33 777 089	21 745 742
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 847 290	1 847 290
Fond för yttre underhåll		943 654	675 294
Summa bundet eget kapital		2 790 944	2 522 584
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		206 055	206 055
Årets resultat		904 750	268 359
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		1 110 805	474 414
Summa eget kapital		3 901 749	2 996 998
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 517 625	16 650 125
Summa långfristiga skulder		16 517 625	16 650 125
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	10	432 500	740 000
Leverantörsskulder		1 146 605	182 052
Övriga skulder	11	10 615 357	57 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 163 253	1 118 720
Summa kortfristiga skulder		13 357 715	2 098 619
Summa eget kapital och skulder		33 777 089	21 745 742
Ställda säkerheter	12	31 365 900	31 365 900
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats 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. Jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnad samt tillkommande utgifter skrivs av linjärt från och med räkenskapsåret 2014.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	20-40 år
Maskiner och inventarier	3-5 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.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens beläning 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.

Årsredovisningen har upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, jämförelsetalen för åren före räkenskapsåret 2013 har inte räknats om.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter bostadsrätter	8 594 892	8 185 776
Hyror lokaler	212 835	183 965
Hyror garage	186 105	185 505
Hyror parkeringar	424 360	430 765
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	21 100	33 400
Summa	9 439 292	9 019 411

Not 3 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löpande underhåll	321 718	327 104
Periodiskt underhåll	543 893	869 818
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	568 344	551 064
Uppvärmningskostnad	1 765 940	1 858 554
Vatten- och avloppsavgifter	338 989	342 845
Elavgifter	434 930	459 924
Renhållning	159 515	146 623
Snöröjning	6 550	36 417
Förbrukningsinventarier/materiel	32 353	27 432
Fastighetsförsäkringar	85 626	88 799
Kabel-tv	144 542	235 508
Fastighetsskatt, fastighetsavgifter	307 232	305 650
Summa	4 709 632	5 249 738

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lön städpersonal	168 687	165 901
Lön vicevärdar	275 812	250 861
Arvoden till styrelsen	143 550	143 550
Sociala avgifter enligt lag och avtal	133 451	103 072
Summa	721 500	663 384

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

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	37 842 244	37 842 244
Utgående anskaffningsvärde	37 842 244	37 842 244
Ingående ackumulerade avskrivningar	-21 562 636	-19 805 456
Årets avskrivning	-2 148 385	-1 757 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 711 021	-21 562 636
Mark	1 003 800	1 003 800
Summa bokfört värde	15 135 023	17 283 408
Taxeringsvärde byggnader	87 254 000	87 254 000
Taxeringsvärde mark	36 965 000	36 965 000
	124 219 000	124 219 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	3 219 000	3 219 000

Not 6 Pågående arbeten för annans räkning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fönster projekt		
Ingående kostnader inför fönsterbyten	183 440	183 440
Årets nedlagda kostnader	16 710 167	0
Summa	16 893 607	183 440

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	226 479	226 479
Ackumulerad avskrivning	-226 479	-191 642
Årets avskrivning	0	-34 837
Summa	0	0

Not 8 Kassa och bank

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Kassa	1 638	15 866
Plusgiro	896	0
Nordea företagskonto (finns under övriga skulder)	0	2 773 513
Nordea sparkonto företag	1 505 521	1 334 409
Summa	1 508 055	4 123 788

Not 9 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	1 847 290	675 295	206 054	268 359	2 996 998
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 000 000	-1 000 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-731 641	731 641		-
Omföring av föregående års resultat			268 359	-268 359	-
Årets resultat				904 750	904 750
Belopp vid årets utgång	1 847 290	943 654	206 054	904 751	3 901 748

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea hypotek AB	4,73%	50 000	5 200 000	2015-02-18
Nordea hypotek AB	2,95%	100 000	1 575 000	2016-04-20
Nordea hypotek AB	5,80%	100 000	1 575 000	2016-05-18
Nordea hypotek AB	2,50%	37 500	1 815 125	2016-05-18
Nordea hypotek AB	2,43%	145 000	6 785 000	2019-01-20
Summa fastighetslån		432 500	16 950 125	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-432 500	
Summa långfristig del			16 517 625	

Not 11 Övriga skulder

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Nordea checkräkningskredit (limit 14 000 000 kr)	10 489 498	0
Personalskatt	97 811	35 442
Sociala avgifter	28 048	22 405
Summa	10 615 357	57 847

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsinteckningar Nordea hypotek AB	31 365 900	31 365 900
	<u>31 365 900</u>	<u>31 365 900</u>

Skogås 2015-04-20



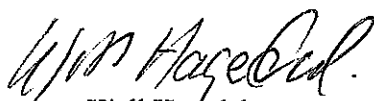
Anette Karlsson
Ordförande



Gunilla Berglund



Lena Flisager



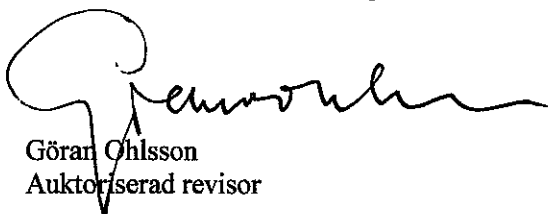
Kjell Hagedal



Lennart Sjölund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-29

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 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.

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 2014 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 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 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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

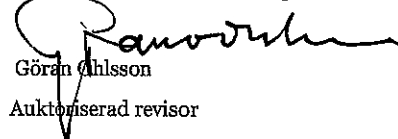
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 29 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor