

ÅRSREDOVISNING

för

BRF SKOGSKARLEN

Org. nr. 769607-8653

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2 - 6
- resultaträkningar	7
- balansräkningar	8 - 9
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11 - 17
- underskrifter	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen registrerades 2001-12-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2002-01-04 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Skogskarlen 1, Vantörs församling

Föreningens fastighet är belägen med adressen Bäckaskiftsvägen 7-33, 122 42 Enskede.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2013

Ordinarie:

Mikaela Mars	Ordförande
Gunnar Forsell	Vice ordförande
Ann-Louise Brorsson	Sekreterare
Jonas Fougstedt	Kassör
Jan Tufvander	Ledamot

Suppleanter:

Elsy Linderoth
Miguel Valdes

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2013

Ordinarie:

Jan Tufvander	Ordförande
Miguel Valdes	Kassör
Elsy Linderoth	Ledamot
Ingmar Åkesson	Ledamot
Ann-Louise Brorsson	Ledamot

Suppleanter:

Maria Tylöskog
Jennifer Solberg

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Ekonomiknuten AB	
Evelina Gottlieb	Revisor

Valberedning

Håkan Dahlström	Sammanställande
Ove Svensson	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 28 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits (f.å.7). Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 121 (f.å 118 st). Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Föreningen tar ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift i enlighet med stadgarna.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

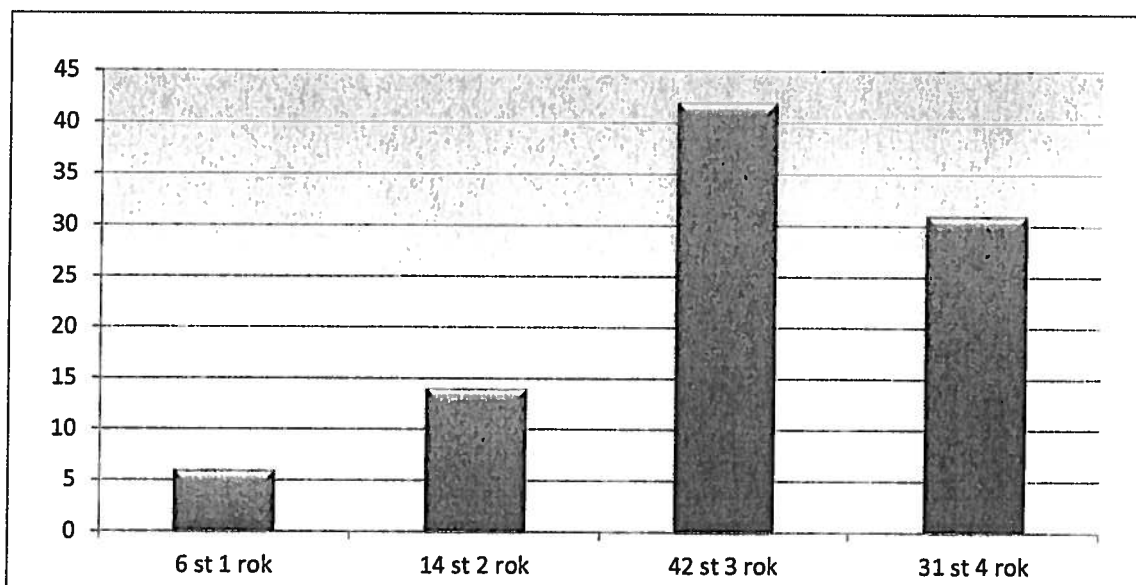
Fastighetsbeteckning: Stockholm Skogskarlen 1, Vantörs församling

Nybyggnadsår och värdeår är 1952.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	89 124 000	82 409 000
Varav byggnader:	52 145 000	50 349 000
Varav mark:	36 979 000	32 060 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret

Lägenhetsfördelning



Föreningens fastighet har 93 stycken lägenheter varav 78 stycken är upplåtna med bostadsrätt och 15 stycken är upplåtna med hyresrätt. Föreningen har också nio lokaler.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av T&T Förvaltnings AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	T & T Förvaltnings AB
Städning	T & T Förvaltnings AB/Carpeting i Sthlm AB
Markskötsel	Bergfast AB
Snöröjning	Bergfast AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Sita Sverige AB/Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	T & T Förvaltnings AB
Ekonomisk förvaltning	T & T Förvaltnings AB

Verksamheten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under det gångna året fortsatt arbetet för att minska våra värmekostnader bl.a. genom att byta termostater i lägenheterna samt justerat in systemet efter bytet av undercentral. Vidare har lekparkerna rustats upp och rabatterna runt husen renoverats och en första rensning av träd och sly på baksidan mot Sägverksgatan genomförts.

Vi har även målat upp p-platserna vilket kommer att göras om under sommaren 2014 då det visade sig att färgen lossnade. Under året har även de hyresrätter som finns i föreningen fått en upprustning enligt underhållsplan.

Vi har tyvärr även drabbats av ett par vattenskador bl.a. Pizzerian som blev översvämmad vid ett kraftigt regn förra sommaren. Även matförråden i den undre källaren i nr. 25 har drabbats av markfukt vilket inneburit att vi fått riva hela det förrådet för att torka ur.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Under 2014 kommer bl.a. skorstenarna ses över och repareras efter frostsador. Renovering av fönster kommer påbörjas samt även en översyn av vårt kabelsystem för bredband och TV.

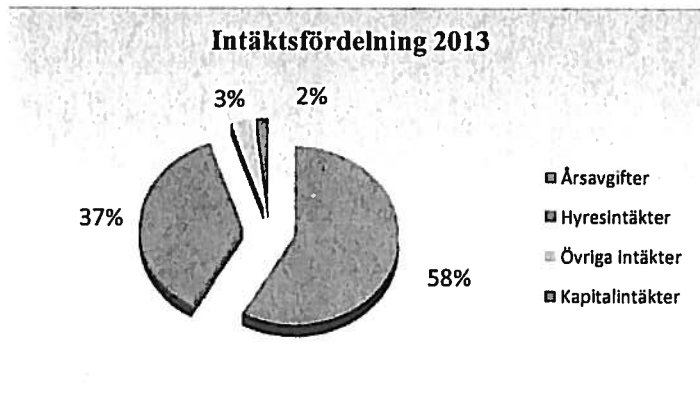
Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Avgiften har under 2013 höjts med 14 %.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	2 410
Hyresintäkter	1 516
Övriga intäkter	137
Kapitalintäkter	77
Summa	4 140

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	594
Reparation/underhåll	463
Taxebundna kostnader	1 715
Övriga driftkostnader	841
Fastighetsskatt	151
Övr.förv/rörelsekostn.	285
Arvoden och löner till styrelse	159
Avskrivning	326
Kapitalkostnader	387
Summa	4 919



Brf Skogskarlen
769607-8653

Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	4 063	3 911	3 423	3 277
Resultat efter fin. poster, tkr	-779	-1 411	-2 207	-2 877
Balansomslutning, tkr	111 930	113 121	109 601	111 170
Soliditet, %	87%	86%	86%	86%
Kassalikviditet, %	451%	441%	217%	351%
Lån, kr/kvm boyta	2 038	2 046	2 046	2 059
Ränta, kr/kvm boyta	57	96	45	57
Värme, kr/kvm totalyta	191	201	306	338
El, kr/kvm totalyta	22	22	25	29
Vatten, kr/kvm totalyta	24	23	21	20

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-6 734 539
årets förlust	-779 490
	<u>-7 514 029</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	267 372
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-322 154
i ny räkning överföres	-7 459 247
	<u>-7 514 029</u>

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 925 485	3 698 835
Övriga rörelseintäkter	2	137 094	211 982
		4 062 579	3 910 817
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-593 607	-601 309
Reparationer	4	-141 183	-132 027
Underhåll	5	-322 154	-640 820
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 714 562	-1 764 799
Övriga driftkostnader	7	-840 682	-645 615
Fastighetsskatt	8	-151 350	-167 511
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-284 620	-292 511
Arvoden och löner till styrelsen	10	-158 766	-158 939
		-4 206 924	-4 403 531
Rörelseresultat före avskrivningar		-144 345	-492 714
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-325 504	-296 732
Rörelseresultat		-469 849	-789 446
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		77 232	24 736
Räntekostnader		-386 873	-646 274
Resultat efter finansiella poster		-779 490	-1 410 984
Årets resultat		-779 490	-1 410 984

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	106 156 429	105 892 487
Maskiner, inventarier och installationer	12	16 361	24 542
		106 172 790	105 917 029
Summa anläggningstillgångar		106 172 790	105 917 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	11 324
Kundfordringar		444	0
Övriga kortfristiga fordringar		3 884	2 865
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	295 107	289 020
		299 435	303 209
Kassa och bank		5 457 605	6 900 339
Summa omsättningstillgångar		5 757 040	7 203 548
SUMMA TILLGÅNGAR		111 929 830	113 120 577

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		97 425 048	97 425 048
Upplåtelseavgifter		6 806 404	6 806 404
Reserv framtida fastighetsunderhåll		340 905	734 498
		104 572 357	104 965 950
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 734 539	-5 717 148
Årets resultat		-779 490	-1 410 984
		-7 514 029	-7 128 132
Summa eget kapital		97 058 328	97 837 818
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	13 595 000	13 647 500
Summa långfristiga skulder		13 595 000	13 647 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		52 500	52 500
Leverantörsskulder		183 742	523 866
Skatteskulder		319 531	306 816
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		311 834	267 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	408 895	484 764
Summa kortfristiga skulder		1 276 502	1 635 259
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		111 929 830	113 120 577

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 21 000 000 21 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-779 490	-1 410 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		325 504	296 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-453 986	-1 114 252
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 774	84 606
Förändring av kortfristiga skulder		-358 757	-244 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-808 969	-1 274 033
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-581 265	-572 574
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-581 265	-572 574
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-52 500	0
Insatser och upplåtelseavgifter		0	5 175 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-52 500	5 174 999
Årets kassaflöde		-1 442 734	3 328 392
Likvida medel vid årets början		6 900 339	3 571 947
Likvida medel vid årets slut		5 457 605	6 900 339

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper

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. Byggnader skrivs ej av då marknadsvärde understiger den bokförda värde. Inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förbättringsarbeten	40 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ned till sitt återvinningsvärde.

Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettförsäljningsvärde.

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. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen den 29 december 2010 ska bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten vara skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 %.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Till fond för yttre underhåll avsätts årligen ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningsstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	2 409 958	2 110 686
	Hysesintäkter bostäder	1 023 402	1 093 153
	Hysesintäkter lokaler	402 125	404 996
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	90 000	90 000
		3 925 485	3 698 835
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Fastighetsskatt	9 492	13 940
	Uppvärmning	16 833	21 824
	Överlåtelse- & pantavgifter	28 459	16 012
	Övriga intäkter	82 310	160 206
		137 094	211 982
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel	102 064	19 632
	Fastighetsskötsel enligt avtal	100 309	96 711
	Städ	156 260	173 994
	Städ, extra	9 334	20 193
	Besiktningkostnader	0	18 283
	Bevakningskostnader	7 329	10 688
	Markskötsel	218 311	179 096
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	82 712
		593 607	601 309

Brf Skogskarlen
769607-8653

Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	73 504	56 045
	Reparation tvättstuga	5 322	4 661
	Reparation lokaler	444	0
	Reparation installationer	39 659	29 894
	Reparation värmeinstallationer	3 058	14 127
	Reparation kabel-tv	0	423
	Reparation markanläggningar	17 460	22 997
	Övriga reparationer	1 736	3 880
		141 183	132 027
Not 5	Underhållskostnader	2013	2012
	Underhåll gemensamma utrymmen	218 877	628 442
	Underhåll installationer	28 640	0
	Underhåll badrum	0	2 631
	Underhåll av markytor	0	9 747
	Övrigt underhåll	74 637	0
		322 154	640 820
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	150 297	148 493
	Uppvärmning	1 280 168	1 346 073
	Vatten	168 777	160 150
	Sophämtning	115 320	110 083
		1 714 562	1 764 799
Not 7	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	61 056	59 354
	Förvaltningsarvode, tekniskt	100 910	97 878
	Självrisk/skador	239 745	70 905
	Tomträttsavgäld	367 100	334 300
	Hyra lokal	17 073	18 297
	Kabel-TV/Bredband	54 798	64 881
		840 682	645 615
Not 8	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt bostäder	41 240	34 090
	Fastighetsskatt lokaler	110 110	133 421
		151 350	167 511

Brf Skogskarlen
769607-8653

Not 9 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
Lokalhyra	1 750	1 500
Förbrukningsinventarier	0	3 433
Telekommunikation	1 093	1 083
Upplåtelse & kontraktsavgift	2 612	9 337
Datakommunikation	0	10 182
Indrivningskostnader	0	1 934
Pantsättningar/Överlåtelser	32 934	17 973
Revisionsarvode	3 369	2 488
Arvode ekonomisk förvaltning	142 318	136 820
Konsultarvoden	7 216	14 569
Medlemsavgift organisationer	7 072	4 950
Advokatkostnader	1 361	2 645
Övriga externa tjänster	44 547	46 568
Övriga omkostnader	40 348	39 029
	284 620	292 511

Not 10 Arvoden och löner till styrelsen

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
Arvoden till styrelsen	123 600	123 600
Arbetsgivaravgifter	35 166	35 339
	158 766	158 939

Not 11 Byggnader och mark	2013	2012
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	95 674 950	95 674 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 674 950	95 674 950
Förbättringsarbeten		
Ingående anskaffningsvärde	10 877 856	10 021 663
Årets anskaffningsvärde	581 265	856 193
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 459 121	10 877 856
Ackumulerade avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-778 432	-503 005
Årets avskrivningar	-304 199	-275 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 082 631	-778 432
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	131 237	0
Årets anskaffningsvärde	0	131 237
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	131 237	131 237
Ackumulerade avskrivningar förbättringsarbeten		
Ingående avskrivningar	-13 124	0
Årets avskrivningar	-13 124	-13 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 248	-13 124
Utgående planenligt restvärde	106 156 429	105 892 487
Taxeringsvärden byggnader	52 145 000	50 349 000
Taxeringsvärden mark	36 979 000	32 060 000
	89 124 000	82 409 000
Not 12 Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	40 904	40 904
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 904	40 904
Ackumulerade avskrivningar inventarier		
Ingående avskrivningar enligt plan	-16 362	-8 181
Årets avskrivningar enligt plan	-8 181	-8 181
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 543	-16 362
Utgående planenligt restvärde	16 361	24 542

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Kabel-TV/Datakommunikation	16 243	6 060
Försäkring	44 009	42 805
Arvode ekonomisk förvaltning	45 480	31 428
Arvode teknisk förvaltning	25 578	25 227
Arvode fastighetsskötsel	25 578	25 227
Städning	41 130	40 508
Tomträttsavgäld	91 775	91 775
Bevakning	5 314	5 090
Vatten	0	7 466
Ränteintäkter	0	1 238
Övrigt	0	12 196
	295 107	289 020

Not 14 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	97 425 048	0	97 425 048
Upplåtelseavgifter	6 806 404	0	6 806 404
Reserv framtida fastigh.underhåll	734 498	-393 593 *	340 905
	104 965 950		104 572 357
Balanserat resultat	-5 717 148	-1 017 391	-6 734 539
Resultat föregående år	-1 410 984	1 410 984	0
Årets resultat	0	-779 490	-779 490
	-7 128 132		-7 514 029

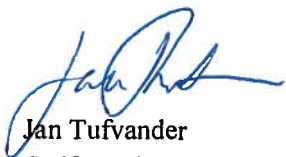
* Avsättning enligt stämmobeslut 247 227
Ianspråktagande enligt stämmobeslut -640 820
-393 593

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Nordea	2,750%	rörligt	5 667 500	5 700 000
Nordea	2,750%	rörligt	3 990 000	4 000 000
Nordea	2,750%	rörligt	3 990 000	4 000 000
Nästa års amortering			-52 500	-52 500
			13 595 000	13 647 500

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Räntekostnader	63 442	85 659
Styrelsearvode	117 600	61 800
Revisionsarvode	3 000	2 500
Arbetsgivaravgifter/social avgifter	36 000	19 418
Snöröjning	0	23 453
El	13 898	15 425
Fjärrvärme	169 580	204 144
Vatten	5 375	5 190
Tomterättsavgäld	0	67 175
	408 895	484 764

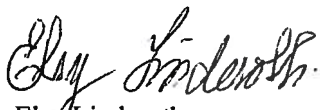
Stockholm den 6/5 2014



Jan Tufvander
Ordförande



Miguel Valdes
Kassör



Elsa Linderöth
Ledamot



Ingmar Åkesson
Ledamot



Ann-Louise Brorsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2014



Evelina Gottlieb
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE


Till föreningsstämman i Brf Skogskarlen, org. Nr 769607-8653

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Skogskarlen för räkenskapsåret 20130101-20131231. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingar och förvaltning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dom samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt föreslaget i förvaltningsberättelsen, och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2014-05-05



Evelina Gottlieb