

ÅRSREDOVISNING 2012

Brf Skönstavik



Årstämma
Tisdagen den 18 april 2013
kl. 18.00

Skönstavikssalen vid Stora Sköndals kyrka

Årsredovisning

för

Brf Skönstavik

(702002-0058)

Räkenskapsåret

120101 - 121231

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens byggnad/er

Byggnaderna, som uppfördes år 1954 efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren, ligger i Stockholms kommun och har beteckningarna Nötkakan 2, Korintkakan 1 och Skräddkakan 1. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Marken är friköpt.

Föreningens byggnader utgörs av 10 huskroppar med tvåvånings radhus med 65 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 st med hyresrätt samt lokaler för tvättstuga och det f d pannrummet. Till byggnaderna hör också 15 st parkeringsplatser med värmestolpe, 51 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar samt 9 st gästparkeringsplatser.

Den totala boarean uppgår till ca. 6 435 m².

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har under året anlitat extern konsult för att få hjälp med att upprätta underhållsplan. Denna kommer årligen att revideras av styrelsen. Planen kommer att ligga till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,1 % av fastigheternas taxeringsvärde.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Ekströms Trädgårds- och Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel fram till och med den 1 juli 2013. Han samarbetade med vicevärden Olle Holmgren under juni månad för att övergången skulle ske så smidigt som möjligt.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-04-17 . I stämman deltog 43 medlemmar.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 23 augusti 2004. Vid föregående föreningsstämma beslutades att ändra § 18 till följande lydelse "Styrelsen består av ordförande, *lägst fyra och högst sju övriga ledamöter* samt tre suppleanter. Denna ändring har ännu inte trätt i kraft då det krävs två stämmobeslut för ändring.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 98 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (4) överlåtelser skett och 0 (0) upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt. Inga andrahandsuthyrningar har förekommit under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på f.n. 2,5 % av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras med f.n. 1 % av prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en gemensam tvättstuga, en vävstuga, ett hobbyrum samt snickeriutrymmen.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Skönstavik är medlem i Fastighetsägarna Stockholm. Syftet med medlemskapet är att erhålla det stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Föreningsmeddelande

Skriftlig information delas månatligen ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar anslås också på föreningens anslagstavlor som finns i anslutning till byggnaderna.

Vårdprogram för föreningens fastigheter

På uppdrag av föreningsstämman har styrelsen anlitat extern konsult för att få en bild av hur vår yttre miljö bättre kan anpassas till den ursprungliga planen vad gäller utomhusmiljö då vårt radhusområde är grönklassat enligt Stadsbyggnadskontoret. År 2008 genomfördes en inventering av föreningens fastigheter. Här nedan följer utdrag ur Riksantikvarieämbetets Bebyggelseregister:

"Grönt = Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Korintkakan 1, Nötkakan 2, Skräddkakan 1, är ett välbevarat radhusområde om nio radhuslängor och tillhörande panncentral. Anläggningen uppfördes i början av 1950-talet efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren. För markplaneringen svarade trädgårdsarkitekterna Sven Hermelin och Inger Wedborn. Gestaltningen är mycket tidstypisk, både när det gäller bebyggelsens anpassning till terrängen och när det gäller formspråk, fasadmateriell och detaljer. Anläggningen ingår som en viktig del i området med höga miljöskapande och arkitektoniska värden. Skärmtak vid entréer samt radhusenheter med senare tillbyggda uterum överensstämmer inte med ursprunglig gestaltning."

Ett vårdprogram har tagits fram där det framgår hur fastigheterna kan bevaras genom olika åtgärder vad gäller skötsel mm. I vårdprogrammet finns också antecknat hur varje bostad kan anpassas så att det motsvarar de riktlinjer som ursprungligen var tänkt av arkitekter m fl.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 17 april 2012 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|--------------------|-----------|-------------|
| Lars Vallander | Ledamot | Ordförande |
| Catharina Ekermo | Ledamot | Sekreterare |
| Malin Engholm | Ledamot | |
| Martin Thorin | Ledamot | |
| Anne Wiklund | Ledamot | |
| | | |
| Klas Lindstrand | Suppleant | |
| Malin Romy | Suppleant | |
| Eva Stoor Karlberg | Suppleant | |

- Vid föreningsstämman avgick Jesper Molin och Niklas Rubin. Klas Lindstrand avgick ur styrelsen för att tillträda som suppleant. Lena Landerberg avgick ur styrelsen vid årsskiftet pga avflyttning.

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, två i förening.

- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 0 kr (inkl. sociala avgifter).

Den avgående styrelsen har istället inbjudits till en middagsbjudning på Restaurang Lux, Stora Essingen, som tack för hjälpen med styrelsearbetet. Vid denna middag deltog 12 personer.

Vid detta tillfälle avtackades Olle Holmgren för hans arbete som vicevärd.

- Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda i port nr 72.

Revisorer

Barbro Wikman, ordinarie (från Allegretto)

Lena Gustavsson, suppleant (från Allegretto)

Jessica Jalmgård, ordinarie

Sture Simonsson, suppleant

Valberedning

Niklas Rubin (sammankallande), Anita Grunwald och Jesper Molin.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vicevärd

Under året har avtalet med vicevärd Olle Holmgren avslutats.

Garageavtal/Parkeringsplatsavtal

Under året har nya kontrakt upprättats med ny uppsägningstid som motsvarar gängse uppsägningstid, dvs 3 månader istället för tidigare 9 månader. Styrelsen menar att detta bättre svarar mot den tid det tar vid skifte av bostadsrättsinnehavare.

Städdagar/Luciafirande

Skönstaviksklubben har organiserat gemensamma aktiviteter såsom städdagar med korvgrillning och Lucia-firande med fackeltåg och glögg.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas av den anlitate konsulten till 24 955 tkr . Av de åtgärder som planeras avser 812 tkr renovering av balkonger och 831 tkr avser byte av tak för bl a länga 44-60 samt renovering av plåtarbeten på övriga tak. Under år 2013 planeras även en översyn av det elektriska systemet med 180 tkr samt besiktning av lekplats med 5 tkr. Styrelsen har prioriterat säkerhetsfrågor vad gäller lekplats och elsystemet. I övrigt hänvisar styrelsen till beslutad Underhållsplan som kommer att presenteras vid årsstämman i april 2013. Under den kommande 10-årsperioden kommer troligen stambyte/renovering av VA-systemen att behöva göras. Beloppen för kommande investeringar är endast preliminära och kommer att uppdateras efter anbudsförfarande.

Styrelsen har under 2012 börjat undersöka förutsättningarna för att installera en solcellsanläggning för att producera el. En anläggning placerad på taket i kvarteret Nötkakan, d.v.s. byggnaden som rymmer garage, panncentral, tvättstuga och lägenhet beräknas kunna täcka en betydande del av föreningens elbehov.

Den preliminära kalkyl som gjorts av en ledande leverantör av solels-anläggningar pekar på att detta skulle vara en intressant investering för föreningen, mot bakgrund av kostnadsutvecklingen för köpt el och att det finns ett statligt investeringsstöd. Styrelsens plan är att ta fram underlag under 2013 och givet att förutsättningarna ser positiva ut, är siktet inställt på att anläggningen byggs under 2014.

Styrelsen räknar med att 1 002 tkr kan täckas av fonderade medel och 1 500 tkr ska finansieras genom nyupptagna lån under år 2013. Hur kommande renovering av avloppsstammar samt eventuell övergång till solenergi kommer att finansieras är inte ännu fastställt.

Jubileumsfest år 2014

Styrelsen kommer att tillsammans med Skönstaviksklubben planera för ett 60-årsjubileum år 2014. Styrelsen är tacksam för bidrag med tips och idéer samt med egna insatser från de boende.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar, i enlighet med budget, ett underskott. En god ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och på hur fastigheternas taxeringsvärden utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar med egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifter

Styrelsen har följt den fastställda budgeten. Den senaste höjningen trädde i kraft 1 december 2011 då avgiften höjdes med ca 7,5 %. Styrelsen beslutade vid sitt budgetsammanträde i februari 2013 att höja månadsavgifterna med 10 % fr o m 1 juli 2013. Bakom den höjda avgiften ligger främst att vi har ett antal större underhållsprojekt framför oss. Den allra största investeringen som ligger framför oss är dock det planerade stambytet. Inom några år beräknar styrelsen att påbörja det arbetet. Det kommer att kosta åtskilliga miljoner kronor. Det är därför nödvändigt att redan nu påbörja den ekonomiska planeringen och anpassa månadsavgifterna. Ingen höjning har gjorts för föreningens garage/parkeringsplatser under år 2012.

Vicevärd/ "Gräsrötterna"/Skönstaviksklubben

Under året har avtalet med vår vicevärd avslutats. Avtackning har skett till Olle Holmgren för hans mångåriga arbete i föreningen. Föreningen har istället tecknat avtal med extern leverantör avseende teknisk förvaltning.

Utbetalning av arvode till vissa av föreningens medlemmar, de s k "Gräsrötterna" har skett under året för deras hjälp med trädgårdsskötsel.

Skönstaviksklubben har finansierat inköp av klappstolar till föreningen att användas av medlemmarna och vid gemensamma aktiviteter.

Fastighetsskatt

Fastigheterna har åsatts ett taxeringsvärde på 97 360 tkr med värdeår 1954. Den totala fastighetsskatten beräknas till 450 tkr.

Omläggning av lån

Styrelsen har under året påbörjat en översyn av föreningens lån för att få till stånd en bättre ränta samt en sammanläggning av ett flertal lån. Arbetet fortgår under början av år 2013 med förhandlingar med Handelsbanken i Sköndal.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar en avgiftshöjning för att kunna möta budgeterade kostnader för underhåll av balkonger samt omläggning av tak för länga 44-60. Budgeten visar på ett resultat på -167 tkr samt att 97 tkr föreslås som reservering till yttre fonden för fastighetsunderhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Svensk Totalredovisning STOR i Stockholm AB. Övrig administration sköts av styrelsen.

Kommentarer till föreningens kostnad för fastighetsförvaltning

På uppdrag av föreningsstämman har styrelsen anlitat extern konsult (Stockholms Byggnadsantikvarier AB) för att få en bild av hur den yttre miljön bättre kan anpassas till den ursprungliga planen vad gäller utomhusmiljö då vårt radhusområde är grönklassat enligt Stadsbyggnadskontoret. Kostnaden uppgick till 100 tkr.

Den kalla vintern gjorde att föreningens kostnader för fjärrvärme ökade med 109 tkr till totalt 1193 tkr (f å 1 084 tkr).

Slutord

Slutligen vill vi tacka alla medlemmar som gjort insatser under det år som gått. Det gäller också alla som ömt sköter om sina rabatter på utesplatserna såväl som hjälper till på städdagar, håller ordning på vår lekplats och andra allmänna ytor så att vår förening skall kunna fortsätta vara ett trivsamt och attraktivt bostadsområde. Stort tack ska givetvis ges till Olle Holmgren som nu avslutat sin anställning hos föreningen.

| Flerårsöversikt, kkr | 2012 | 2011 | 2010 | 2009 | 2008 |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 3 303 | 3 058 | 3 021 | 2 990 | 2 996 |
| Resultat efter finansiella poster | -121 | -11 | -166 | 20 | 216 |
| Balansomslutning | 7 190 | 7 289 | 7 065 | 7 138 | 7 128 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

| | |
|---------------------|----------------|
| balanserat resultat | 933 033 |
| årets resultat | -120 654 |
| Totalt | 812 378 |

disponeras för

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| överföring till balanserat resultat | 812 378 |
| Totalt | 812 378 |

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

| RESULTATRÄKNING | Not | 120101-121231 | 110101-111231 |
|---|------------|----------------------|----------------------|
| Föreningens intäkter | | | |
| Föreningens årsavgifter och hyresintäkter | | 3 303 158 | 3 058 386 |
| Summa intäkter | 1 | 3 303 158 | 3 058 386 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Fastighetsförvaltning | 2 | -2 648 424 | -2 412 451 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -344 649 | -197 979 |
| Personalkostnader | 4 | -60 080 | -110 638 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | 5 | -196 264 | -181 382 |
| Summa kostnader | | -3 249 417 | -2 902 450 |
| Resultat föreningen | | 53 741 | 155 936 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar | | | |
| Ränteintäkter | | 1 | 15 |
| Räntekostnader | | -174 396 | -167 249 |
| Resultat efter finansiella poster | | -120 654 | -11 298 |
| Årets resultat | | -120 654 | -11 298 |

| | | | |
|--|------------|------------------|------------------|
| BALANSRÄKNING | Not | 121231 | 111231 |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 2 584 247 | 2 616 108 |
| Investeringar | 7 | 2 936 568 | 3 082 701 |
| Inventarier | 8 | 79 374 | 67 606 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Fordringar hos intresseföretag | | 3 500 | 3 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 5 603 689 | 5 769 915 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 728 890 | 701 999 |
| Övriga fordringar | | 1 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9 | 113 437 | 97 225 |
| Kassa och bank | | 743 563 | 719 532 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 585 891 | 1 518 756 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 7 189 579 | 7 288 671 |

| | | | |
|--|------------|------------------|------------------|
| BALANSRÄKNING | Not | 121231 | 111231 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Inbetalda insatser | | 199 325 | 199 325 |
| Inträdesavgifter | | 12 614 | 12 614 |
| Insatskapital | | 89 997 | 89 997 |
| Fond Yttre underhåll | | 1 460 873 | 1 379 975 |
| Fond inre underhåll | | 6 010 | 6 010 |
| Summa | | 1 768 819 | 1 687 921 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 933 033 | 944 331 |
| Fond Yttre underhåll | | -555 862 | -474 964 |
| Årets resultat | | -120 654 | -11 298 |
| Summa | | 256 516 | 458 069 |
| Summa eget kapital | | 2 025 335 | 2 145 990 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder | 10 | 3 807 431 | 3 839 572 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 807 431 | 3 839 572 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskott från kunder | | 823 690 | 825 215 |
| Leverantörsskulder | | 275 512 | 361 717 |
| Skatteskulder | | 25 399 | 35 572 |
| Övriga skulder | | 32 215 | 43 240 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 199 997 | 37 365 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 356 813 | 1 303 109 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 7 189 579 | 7 288 671 |
| POSTER INOM LINJEN | | | |
| Ställda säkerheter för egna skulder | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 4 658 900 | 4 658 900 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt allmänna råd, vägledningar och uttalanden från Bokföringsnämnden. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

| | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| 1 Föreningens intäkter | 121231 | 111231 |
| Hysesintäkter bostäder | 61 920 | 57 960 |
| Årsavgifter | 2 903 940 | 2 718 208 |
| Hyror garage | 305 483 | 248 090 |
| Hyror bilplats | 25 875 | 23 000 |
| Överl.avg/pantsättn.avg | 5 940 | 11 128 |
| Föreningens intäkter totalt | 3 303 158 | 3 058 386 |
| | | |
| 2 Föreningens kostnader | | |
| Förbrukningsmaterial | -4 711 | -3 061 |
| Entreprenad Fastighetsskötsel | -61 621 | 0 |
| Snöröjning | -42 770 | -35 738 |
| Balkonger | -1 619 | 0 |
| Tvättstuga | -25 646 | -34 823 |
| VVS-installationer | -2 625 | -70 280 |
| Värmeanläggning | 0 | -2 031 |
| Elinstallationer | -37 231 | -696 |
| Tak,hängrännor,stuprör | -69 588 | -54 789 |
| Fasader | 0 | -399 |
| Tillbyggnader,tak,fasader | -35 195 | -15 725 |
| Gårdar,allm.ytor lekplats | -82 675 | -8 408 |
| Container | -43 723 | -40 320 |
| Garage | -7 642 | -24 199 |
| Trädg.bodar,murar,staket | -12 250 | -49 266 |
| Övriga driftskostnader | -30 134 | -6 669 |
| Reparationer/löpande underhåll | -457 429 | -346 404 |

| | 121231 | 111231 |
|--|-------------------|-------------------|
| El | -72 132 | -83 229 |
| Värme | -1 193 715 | -1 084 826 |
| Vatten | -128 763 | -140 993 |
| Sophämtning | -149 096 | -143 117 |
| TV / Bredband / Tele | -119 460 | -110 666 |
| Taxebundna utgifter o uppvärmning | -1 663 166 | -1 562 831 |
| Försäkringar | -74 115 | -70 314 |
| Web | -3 264 | -3 110 |
| Riskkostnader/avgälder/övrigt | -77 379 | -73 424 |
| Fastighetsskatt | -450 450 | -429 792 |
| Fastighetsskatt | -450 450 | -429 792 |
| Fastighetsförvaltningen | -2 648 424 | -2 412 451 |
| 3 Övriga externa kostnader | | |
| Möteskostnader/gåvor | -30 986 | -23 784 |
| Kontorsmtrl/trycksaker | -12 824 | -7 574 |
| Telefon/Internet | -3 367 | -8 032 |
| Porto | -385 | -2 543 |
| Revisionsarvoden | -13 500 | -13 125 |
| Redovisningstjänster | -87 915 | -85 365 |
| Konsultkostnader | -177 309 | -38 938 |
| Bankkostnader | -6 120 | -6 376 |
| Avgift till organisation | -12 243 | -12 243 |
| Övriga externa kostnader | -344 649 | -197 979 |
| 4 Personalkostnader | | |
| Lön vicevärd | -34 020 | -68 040 |
| Lön fastighetsskötsel | -14 500 | -19 264 |
| Lön reparationsarbeten | -4 388 | -19 643 |
| Bilersättning, skattefri | -1 110 | -2 200 |
| Lagstadgade arb giv avg | -862 | -1 041 |
| FORA | -450 | -450 |
| Utbildning | -4 750 | 0 |
| Personalkostnader | -60 080 | -110 638 |

5 Avskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den beräknade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent har tillämpats.

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Materiella anläggningstillgångar | |
| Byggnader | Årets amortering |
| Inventarier | 20 % |
| Investeringar | 10%, 3,33% |

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| 6 Byggnader och mark | 121231 | 111231 |
| Byggnad | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 3 572 958 | 3 572 958 |
| Årets förändring | 0 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 3 572 958 | 3 572 958 |
| Ingående avskrivningar | -3 375 850 | -3 344 242 |
| Årets avskrivningar | -31 861 | -31 608 |
| Utgående avskrivningar | -3 407 711 | -3 375 850 |
| Utgående bokfört värde för byggnad | 165 247 | 197 108 |
| Anskaffningsvärde för mark | 2 419 000 | 2 419 000 |
| Taxeringsvärde byggnad | 26 662 000 | 26 662 000 |
| Taxeringsvärde mark | 54 236 000 | 54 236 000 |
| | 80 898 000 | 80 898 000 |

7 Investeringar

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 4 461 511 | 4 241 102 |
| Årets förändring | 0 | 220 409 |
| Utgående anskaffningsvärde | 4 461 511 | 4 461 511 |
| Avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -1 378 810 | -1 246 304 |
| Årets avskrivningar | -146 133 | -132 506 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 524 943 | -1 378 810 |
| Utgående planenligt restvärde | 2 936 568 | 3 082 701 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 8 Inventarier | 121231 | 111231 |
| Anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 141 509 | 141 509 |
| Årets inköp | 30 038 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | 171 547 | 141 509 |
| Avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -73 903 | -56 635 |
| Årets avskrivningar | -18 270 | -17 268 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -92 173 | -73 903 |
| Utgående planenligt restvärde | 79 374 | 67 606 |

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Följande större poster ingår: | | |
| Försäkring 2013 | 79 110 | 74 115 |
| TV / Bredband / Tele | 34 127 | 21 780 |
| Övrigt | 200 | 1 330 |
| Totalt | 113 437 | 97 225 |

10 Skulder

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Stadshypotek | | |
| Lån nr 117 457, ränta 5,31%, villkorsändring 130301 | 1 470 700 | |
| Lån nr 109814, ränta 4,87%, villkorsändring 130130 | 191 282 | |
| Lån nr 497547, ränta 3,19%, villkorsändring 130304 | 261 957 | |
| Lån nr 441213 | 500 000 | |
| SBAB 15139447, ränta 3,32%, villkorsändring 130520 | 688 125 | |
| SBAB 17277367, ränta 3,39%, villkorsändring 130114 | 727 582 | |
| Kortfristig del (2013 års amortering) | -32 215 | |
| Skulder | 3 807 431 | 3 839 572 |

11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|------------------------------|----------------|---------------|
| Följande större poster ingår | | |
| Fortum värme | 127 986 | 0 |
| Ränta | 11 712 | 12 374 |
| Revision | 12 000 | 12 000 |
| Redovisning | 7 326 | |
| Snöröjning | 22 507 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 14 080 | 0 |
| Elavgifter | 2 670 | 9 301 |
| Övrigt | 1 716 | 3 690 |
| Totalt | 199 997 | 37 365 |

Underskrifter

Stockholm den 19 mars 2013



Lars Vallander
Ordförande



Anne Wiklund



Malin Engholm



Catharina Ekermo
Sekreterare



Martin Thorin

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 mars 2013



Barbro Wikman
Godkänd revisor



Jessica Jalmgård

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Skönstavik
Org.nr 702002-0058

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Skönstavik 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Den godkände revisorn har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkände revisorn 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Brf Skönstavik för år 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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver min 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 har 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.

Stockholm den 21 mars 2013



Barbro Wikman
Godkänd revisor



Jessica Jalmgård
Lekmannarevisor

FÖRBRUKNING OCH DRIFTSKOSTNADER

Fjärrvärme – Fortum

Uppvärmning av lägenheter, lokaler och varmvatten har skett med energi levererad av Fortum Fjärrvärme. Uppvärmad yta är 7800 m². Värme är i särklass den största utgiftsposten för föreningen, 39 % av föreningens kostnader.

| | 2012 | 2011 | 2010 | (+/- 2012, 2011) |
|----------------------|------------------------------|----------|----------|------------------|
| Kostnad | 1 188 tkr | 1085 tkr | 1160 tkr | +9,5 % |
| Förbrukning | 1 516 MWh | 1304 MWh | 1538 MWh | +16,3 % |
| Årseffekt, abonnerad | 255 kW (bas) 433 kW (max) | 436 kW | 360 kW | |
| Normalårsjämförelse | 98 % | 86 % | 114 % | |

Kommentar: Värmebehovet, mätt som graddagar av SMHI, relateras till normalår, med värdet 100 %. År 2011 (86%) var varmare än normalåret, medan 2010 (114%) var kallare. Från 2012 måste man välja en av flera alternativa avtalsformer för fjärrvärme. Föreningen har valt alternativet "Fjärrvärme Aktiv".

Vatten – Stockholm Vatten

Avser leverans av kallvatten. En mindre del av vattnet värms till varmvatten med energi från fjärrvärmeleverantören.

| | 2012 | 2011 | 2010 | (+/- 2012, 2011) |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|------------------|
| Kostnad | 143 tkr | 141 tkr | 123 tkr | -8,5 % |
| Förbrukning | 8 816 m ³ | 8 858 m ³ | 9 135 m ³ | -0,5 % |
| Kostnad kr/ m ³ | 16,2 | 15,9 | 13,5 | +1,9 % |

Kommentar: Vattenpriset inkluderar abonnemangs-, nytto- och dagvattenavgift.

El – Borås Elhandel och Fortum

Elen köps från Borås Elhandel (Rörligt avtal). Fortum svarar för distributionen. Större delen av elen går till Kv. Nötkakan, cirka 80 %, med tvättstugan som dominerande förbrukare.

| | 2012 | 2011 | 2010 | (+/- 2012, 2011) |
|---------------------|------------|------------|------------|------------------|
| Kostnad - total | 72 tkr | 83 tkr | 74 tkr | -13 % |
| Förbrukning – total | 41 877 kWh | 45 017 kWh | 37 620 kWh | -7,0 % |
| - kv. Nötkakan | 38 039 kWh | 35 759 kWh | 28 714 kWh | +6,4 % |
| - övriga | 3 838 kWh | 9 258 kWh | 8 906 kWh | -58,5 % |



Underhållsplan juni 2013*

10-årsplan

| Nr | BYGGDEL | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | TOTALT |
|----|-----------------------|-------|-------|-------|------|------|------|------|--------|------|------|--------|
| 1 | Tak | 831 | 375 | 549 | | | | | | | | 1 755 |
| 2 | Fasader | | 50 | 319 | 250 | | | | | | | 619 |
| 3 | Balkonger | 125 | 350 | 338 | | | | | | | | 813 |
| 4 | Ventilation | | 50 | | | | | | | | | 50 |
| 5 | Träd | | 162 | | | | | | | | | 162 |
| 6 | Lekplats | 4 | | | | | | | | | | 4 |
| 7 | Tvättstuga | | | | | 275 | | | | | | 275 |
| 8 | Elinstallationer | 180 | | | | | | | | | | 180 |
| 9 | VA/VVS | 10 | | | | | | | 20 312 | | | 20 322 |
| 10 | Entréer/portar | 25 | 25 | 75 | | | | | | | | 75 |
| 11 | Trädgårdsbodar/staket | 25 | 25 | 625 | 25 | | | | | | | 700 |
| Σ | Totalt: | 1 175 | 1 012 | 1 906 | 275 | 275 | 0 | 0 | 20 312 | | | 24 955 |

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

| | | | | | | | | | | |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|
| Ingående saldo | 1 002 | -76 | -991 | -2 800 | -2 978 | -3 156 | -3 059 | -2 962 | -23 177 | -23 080 |
| Avsättning | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 | 97 |
| Kostnad för året | -1 175 | -1 012 | -1 906 | -275 | -275 | 0 | 0 | -20 312 | | |
| Utgående saldo | -76 | -991 | -2 800 | -2 978 | -3 156 | -3 059 | -2 962 | -23 177 | -23 080 | -22 983 |
| Ökning av månadsavgift | 145 | | | | | | | | | |

Beräknad total summa inkl moms:

24 955 TSEK

Avsättning per år (f n)

97 (0,1 % av taxeringsvärdet fastighet)

| | 2013 | 2012 |
|--|-------------------|-------------------|
| Föreningens intäkter | | |
| Hysesintäkter bostäder | 61 900 | 61 920 |
| Årsavgifter | 3 016 100 | 2 903 940 |
| Hyror garage | 306 000 | 305 483 |
| Hyror bilplats | 33 000 | 25 875 |
| Överl.avg/pantsättn.avg | 0 | 5 940 |
| Föreningens årsavgifter och hyresintäkter | 3 417 000 | 3 303 158 |
| | | |
| Föreningens kostnader | | |
| Förbrukningsmaterial | -5 000 | -4 711 |
| Städmaterial/inköp | -5 000 | -4 711 |
| | | |
| Entreprenad Fastighetsskö | -105 000 | -61 621 |
| Snöröjning | -40 000 | -42 770 |
| Städ o köpta tjänster | -145 000 | -104 391 |
| | | |
| Balkonger | -125 000 | -1 619 |
| Reserv | -125 000 | -1 619 |
| | | |
| Tvättstuga | -25 000 | -25 646 |
| VVS-installationer | -10 000 | -2 625 |
| Elinstallationer | -180 000 | -37 231 |
| Tak,hängrännor,stuprör | 0 | -69 588 |
| Tillbyggnader,tak,fasader | 0 | -35 195 |
| Gårdar,allm.ytor lekplats | -4 000 | -82 675 |
| Container | -45 000 | -43 723 |
| Garage | -10 000 | -7 642 |
| Trädg.bodar,murar,staket | -25 000 | -12 250 |
| Övriga driftskostnader | -30 000 | -30 134 |
| Reparationer/löpande underhåll | -329 000 | -346 709 |
| | | |
| El | -80 000 | -72 132 |
| Värme | -1 200 000 | -1 193 715 |
| Vatten | -130 000 | -128 763 |
| Sophämtning | -150 000 | -149 096 |
| TV / Bredband / Tele | -198 000 | -119 460 |
| Taxebundna utgifter o uppvärmning | -1 758 000 | -1 663 166 |
| | | |
| Försäkringar | -75 000 | -74 115 |
| Web | 0 | -3 264 |
| Riskkostnader/avgälder/övrigt | -75 000 | -77 379 |

| | 2013 | 2012 |
|---|-------------------|-------------------|
| Fastighetsskatt | -450 500 | -450 450 |
| Fastighetsskatt | -450 500 | -450 450 |
| Fastighetsförvaltningen | -2 887 500 | -2 648 424 |
| Möteskostnader/gåvor | -2 000 | -30 986 |
| Kontorsmtrl/trycksaker | -15 000 | -12 824 |
| Telefon/Internet | 0 | -3 367 |
| Porto | -2 000 | -385 |
| Styrelsearvoden | -40 000 | 0 |
| Revisionsarvoden | -14 000 | -13 500 |
| Redovisningstjänster | -90 000 | -87 915 |
| Konsultkostnader | 0 | -177 309 |
| Bankkostnader | -6 000 | -6 120 |
| Avgift till organisation | -13 000 | -12 243 |
| Övriga externa kostnader | -182 000 | -344 649 |
| Lön vicevärd | 0 | -34 020 |
| Lön fastighetsskötsel | -15 000 | -14 500 |
| Lön reparationsarbeten | 0 | -4 388 |
| Bilersättning, skattefri | -2 000 | -1 110 |
| Lagstadgade arb giv avg | -12 600 | -862 |
| FORA | 0 | -450 |
| Utbildning | 0 | -4 750 |
| Personalkostnader | -29 600 | -60 080 |
| Avskrivning byggnader | -71 000 | -31 861 |
| Avskr inventarier/maskin | -45 000 | -18 270 |
| Avskr investering | -147 000 | -146 133 |
| Avskrivningar av anläggningstillgångar | -263 000 | -196 264 |
| Ränteintäkter | 0 | 1 |
| Ränteintäkter | 0 | 1 |
| Räntekostnader | -213 000 | -174 217 |
| Dröjsmålsräntor levskulde | 0 | -176 |
| Räntekostn SKV | 0 | -3 |
| Räntekostnader | -213 000 | -174 396 |
| Föreningens kostnader totalt | -3 575 100 | -3 423 812 |
| Budgeterat resultat I | -158 100 | -120 654 |
| Upplösning Yttre fond | 158 000 | 0 |
| Avsättn yttre/inre fond | 158 000 | 0 |
| Budgeterat resultat II | -100 | -120 654 |

Styrelsens kommentarer till budget för år 2013

I den stora genomgång av föreningens alla fastigheter som utförts av konsultföretaget Grontmij har det påtalats behov av reparation och underhåll i större utsträckning än vad styrelsen har räknat med. Efter genomgång av de behov som redovisats, prioriterar styrelsen följande:

- Omläggning av tak för länga 44-60. (Stort behov då detta tak senast lades om för 20 år sedan och nu börjat läcka) Kostnaden för takarbeten har budgeterats till 831 tkr efter en preliminär offertrunda, men den slutliga kostnaden är ännu oviss.
- Våra elinstallationer är gamla och uppfyller inte dagens krav. Elarbeten kommer att utföras under året: Plint byts eller förbikopplas i huvudcentral av äldre typ; gruppförteckning upprättas; installation av jordfelsbrytare i tvättstuga). Totalt ca 180 tkr.
- Samtliga balkonger måste gås igenom då det börjar ske genomrostning på flera balkonger. Den totala kostnaden bedöms bli 813 tkr varav 1 st länga (10 balkonger) kommer att belasta 2013 års budget.
- Lekplatsbesiktning kommer att ske av sakkunnig, beräknad kostnad ca 5 tkr.
- Den stora snömängden har medfört skador på både tegel och staket. 25 tkr har årligen avsatts för åren 2013 - 2016.
- Personalkostnader beräknas minska med ca 31 tkr då vår vice värde nu inte längre är anställd. Vi har dock en ökning med 44 tkr vad gäller köpta tjänster. Denna punkt föreslås utgå, den handlar mer om administration än om prioriterade uppgifter

För att kunna möta ökade kostnader, måste även intäkterna ökas:

- Ökade intäkter (145 tkr) då årsavgiften kommer att höjas fr o m 1 juli 2013 med 10 %.