



Årsredovisning för  
**BRF Skönstaholm**  
769606-7714

Räkenskapsåret 2013

## Årsredovisning

Styrelsen för Brf Skönstaholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmar till nyttjande och utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2010-10-26.

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Dagen 2, Dagningen 1, Gryningen 1 och Kvällen 3 uppfördes 1951-52 och är belägen i Stockholms kommun. Föreningen förvärvade fastigheten 2010-06-16 för ombildning till bostadsrätt. På fastigheten finns 34 st bostadshus av radhuskaraktär innehållande 150 lägenheter. 14 av föreningens bostadslägenheter är hyresrätter. Det finns en centrumbyggnad bestående av 4 lokaler vilka är hyresrätter.

Dessutom finns 9 garage och 91 p-platser.

### Lägenhetsfördelning:

74 st 3 rum och kök

59 st 4 rum och kök

17 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 13.617 kvm    Total lokalyta: 608 kvm

### Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid fr.o.m.- t.o. m</i>
Pizzeria Skönstaholm	135,0	2007-07-01 - 2016-06-30
Outhyrd	164,0	
Grannskapsklubben	200,0	1988-01-01 - 2015-09-30
Outhyrd	12,0	
Garage	97,0	

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2013-06-04 bestått av:

Ordinarie	Cloffé Widén	Ordförande
	Tomas Malm	Ledamot
	Per Hansson	Ledamot
	Maria Asmundsson	Ledamot
	Kerstin Alksäter	Ledamot
	Björn Anjou	Ledamot
	Inger Lundmark	Ledamot
	Ulf von Strauss	Suppleant
	My Lundblad-Wistedt	Suppleant
	Stefan Gillgren	Suppleant

### **Revisorer**

Ordinarie	Lars Karlsson	Godkänd revisor
-----------	---------------	-----------------

### **Valberedning**

Hannes Widoff	Sammanställande
Göran Törnblom	
Agneta Wiklund	
Camilla Divander	

### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 5 årig underhållsplan upprättad i den ekonomiska planen som årligen uppdateras av styrelsen.

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under perioden har 14 (16) st överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 223 (214) medlemmar.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under året haft 18 (14) protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av ISS Facility Services AB.

### **Försäkring**

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

### **Ekonomi**

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 135 kvm lokalytor.

Årets negativa resultat beror framförallt på flera och omfattande vattenskador. I takt med att stambytet genomförs kommer skadorna på våra gamla rör att minska för att förhoppningsvis helt upphöra. Fjärrvärmekostnaderna har varit fortsatt höga och vattenförbrukningen har ökat i takt med att fler

barnfamiljer flyttat in i området. Styrelsen ser nu över alla avtal avseende förbrukning och kommer att omförhandla dessa för att försöka minska kostnaderna.

#### **Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt**

Fastigheterna har åsatts värdeår 1952.

För inkomståret 2013 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 075 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2013**

Två nya parkeringsplatser har färdigställts.

Skönstaholms egna adressbok har färdigställts och distribuerats till de boende.

Fönsterrenoveringen i samtliga 150 bostadshus har färdigställts och slutbesiktigats.

Upphandling av byggkonsult (Tengboms) för framtagande av förfrågningsunderlag av stambytet har gjorts.

Upphandling av generalentreprenad av stambyte för samtliga 150 radhus har gjorts. Åtta entreprenörer lämnade anbud och efter en omfattande genomgång valdes SHT (Stockholm Husteknik) som entreprenör för Brf Skönstaholm. Stambytet påbörjas i februari 2014 och kommer att bli färdigt under 2015.

Energiutredningen har fortsatt.

Samtliga hyreslägenheter har fått ny el installerad.

Ett staket runt lekplatsen på Skönstaholmsvägen har byggts.

Vi har påbörjat renoveringen av ojordade ytterarmaturer i original.

Byte av sopentreprenör har skett, nu har vi även kompostering och källsortering i våra soprum till en lägre kostnad än tidigare

Omförhandling av förvaltningsavtal med ISS har skett. Nu har vi ett ettårigt avtal som förlängs ett år i taget, till en minskad kostnad om drygt 10%.

Nedtagning av träd enligt trädvårdsplan.

Centrumhusets sydsida har renoverats, samtliga fönsterbågar, dörrar och markiskornischer har ommålats.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Randonmätning har slutförts.  
Stambytet har påbörjats.

Alla bostadsrättsföreningar med räkenskapsår som påbörjas 2014 kommer att omfattas av en ny normgivning för redovisning. Det innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisningen enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och ev underhållsfonder. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2014 = 1 110 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2014 = 440 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	8 370	7 774	7 037	3 868
Resultat efter finansiella poster	-2 492	-1 096	-1 545	-6
Reservering yttre reparationsfond	656	658	583	583
Saldo yttre reparationsfond	1 824	1 165	583	0
Lån per kvm totalyta	351	0	0	0
Kassalikviditet (%)	57	185	414	914
Årsavgift bostäder kronor/kvm	541	471	399	222

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

ansamlad förlust	-4 470 463
årets förlust	-2 541 305
	<b>-7 011 768</b>
behandlas så att	
till yttre reparationsfond överföres	656 583
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-657 983
i ny räkning överföres	-7 010 368
	<b>-7 011 768</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
<b>Föreningens intäkter</b>			
Föreningens intäkter	1	8 320 389	7 274 376
Övriga rörelseintäkter	2	0	500 000
		<b>8 320 389</b>	<b>7 774 376</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	3	-1 988 304	-1 043 541
Driftkostnader	4	-7 793 335	-6 832 814
Förvaltnings- och externa kostnader	5	-603 319	-757 691
Avskrivningar	6	-645 179	-400 965
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-2 709 747</b>	<b>-1 260 635</b>
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	250 834	209 483
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-82 392	-45 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 541 305</b>	<b>-1 096 153</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 541 305</b>	<b>-1 096 153</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 541 305</b>	<b>-1 096 153</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	135 340 969	128 714 632
Mark		63 871 907	63 871 907
Markanläggningar	10	746 493	839 805
Pågående om- och tillbyggnader		7 138 370	6 196 800
		<b>207 097 739</b>	<b>199 623 143</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>207 097 739</b>	<b>199 623 143</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		5 338	0
Kundfordringar		0	2 166
Övriga fordringar	11	1 556 055	1 514 784
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	232 510	219 138
Kortfristiga placeringar		0	5 292 154
		<b>1 793 903</b>	<b>7 028 242</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		421	420
Avräkningskonto ISS Facility Services AB		407 606	336 241
		<b>408 027</b>	<b>336 661</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 201 930</b>	<b>7 364 903</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>209 299 669</b>	<b>206 988 046</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		205 458 841	205 458 841
Upplåtelseavgifter		109 991	109 991
Yttre reparationsfond		1 823 613	1 165 368
		<b>207 392 445</b>	<b>206 734 200</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 470 463	-2 716 065
Årets resultat		-2 541 305	-1 096 153
		<b>-7 011 768</b>	<b>-3 812 218</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>200 380 677</b>	<b>202 921 982</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	14	5 000 000	0
Mottagna depositioner		80 000	80 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 080 000</b>	<b>80 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		637 385	842 454
Skatteskulder		2 136 070	2 057 310
Övriga skulder	15	52 839	2 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 012 698	1 084 125
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 838 992</b>	<b>3 986 064</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>209 299 669</b>	<b>206 988 046</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år. Smärre omgrupperingar av f g års siffror har skett.

#### 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 och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Progressiv avskrivningsmodell används på avskrivning på byggnad. Detta innebär att man har låg avskrivningstakt i början och hög avskrivningstakt i slutet.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Tak	30 år
Markanläggning	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

#### Finansiella instrument och värdepappersinnehav

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Övriga finansiella instrument värderas till anskaffningsvärde.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. 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.

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

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.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2013	2012
Hysesintäkter bostäder	1 180 823	1 182 167
Hysesintäkter lokaler	242 328	241 824
Hysesintäkter garage	58 200	54 192
Hysesintäkter p-platser	210 240	202 880
Fastighetsskatt	5 364	5 364
Årsavgifter bostäder	6 658 404	5 689 405
Hysesbortfall	-125 977	-112 748
Medlemsavgifter	0	-1 400
Övriga rörelseintäkter	91 007	12 692
	<b>8 320 389</b>	<b>7 274 376</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013	2012
Försäkringsersättning	0	500 000
	<b>0</b>	<b>500 000</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2013	2012
Löpande reparationer	1 330 321	796 547
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	657 983	246 994
	<b>1 988 304</b>	<b>1 043 541</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	257 456	258 037
Yttre skötsel/snöröjning	803 815	733 943
Fastighetsel	159 742	146 979
Uppvärmning	3 019 983	3 002 438
Vatten	326 014	276 975
Sophämtning	96 167	125 974
Container/grovsopor	84 534	102 769
Fastighetsförsäkring	161 383	146 844
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 445 142	718 876
Kabel-TV och internet	106 220	106 113
Arvode teknisk förvaltning	207 840	144 869
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 083 940	1 052 130
Övriga driftkostnader	41 098	16 867
	<b>7 793 334</b>	<b>6 832 814</b>

### Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2013	2012
Administration, kontor och övrigt	165 743	130 325
Hyses- och kundförluster	0	21 773
Styrelse- och mötesarvoden	150 000	150 000
Lagstadgade sociala avgifter	43 121	47 130
Revisionsarvode	59 153	50 048
Förvaltningsarvode	156 648	113 699
Övriga externa tjänster	28 655	244 716
	<b>603 320</b>	<b>757 691</b>

### Not 6 Avskrivningar

	2013	2012
Byggnad	138 219	133 279
Om/tillbyggnad	413 648	174 374
Markanläggningar	93 312	93 312
	<b>645 179</b>	<b>400 965</b>

### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013	2012
Ränteintäkter	5 643	12 329
Övriga finansiella intäkter	245 191	197 154
	<b>250 834</b>	<b>209 483</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013	2012
Räntekostnader	82 392	0
Övriga skuldrelaterade poster	0	45 000
	<b>82 392</b>	<b>45 000</b>

### Not 9 Byggnader

Byggnad

Om och tillbyggnad 2012, 30 år

Fönsterbyte 2013, 30 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	129 223 087	123 986 642
Nyanskaffningar	7 178 205	5 236 445
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>136 401 292</b>	<b>129 223 087</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-508 455	-200 802
Årets avskrivningar enligt plan	-551 867	-307 653
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 060 322</b>	<b>-508 455</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>135 340 970</b>	<b>128 714 632</b>
Taxeringsvärden byggnader	72 930 000	73 721 000
Taxeringsvärden mark	145 931 000	145 694 000
	<b>218 861 000</b>	<b>219 415 000</b>

### Not 10 Markanläggningar

Lekplats 2012, 10 år

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	933 117	
Inköp		933 117
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>933 117</b>	<b>933 117</b>
Ingående avskrivningar	-93 312	
Årets avskrivningar	-93 312	-93 312
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-186 624</b>	<b>-93 312</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>746 493</b>	<b>839 805</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skattekonto	1 056 055	1 008 575
Övriga kortfristiga fordringar*	500 000	506 209
	<b>1 556 055</b>	<b>1 514 784</b>

\*Övriga kortfristiga fordringar består främst av försäkringsersättningar.

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	84 952	76 412
Förutbetald kabel-tv	9 533	9 547
Övriga förutbetalda kostnader	138 023	133 179
	<b>232 508</b>	<b>219 138</b>

### Not 13 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Övr bundet eget kapital	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	205 458 841	109 991	1 165 368	-2 716 065	-1 096 153
Disposition av föregående års resultat:			658 245	-1 754 398	1 096 153
Årets resultat					-2 541 305
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>205 458 841</b>	<b>109 991</b>	<b>1 823 613</b>	<b>-4 470 463</b>	<b>-2 541 305</b>

### Not 14 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Långgivare - räntesats - ränteändring</b>		
Swedbank - 2,775% -Rörlig	1 100 000	0
Swedbank - 2,754% -Rörlig	1 100 000	0
Swedbank - 2,768% - Rörlig	1 500 000	0
Swedbank - 2,777% - Rörlig	300 000	0
Swedbank - 2,657% - Rörlig	1 000 000	0
	<b>5 000 000</b>	<b>0</b>

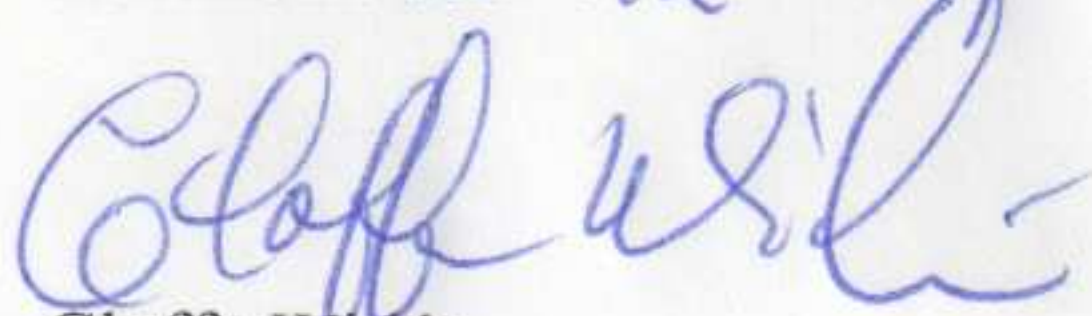
**Not 15 Övriga skulder**

	2013-12-31	2012-12-31
Övriga skulder	52 839	2 175
	<b>52 839</b>	<b>2 175</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2013-12-31	2012-12-31
Förskottsbetalda hyror/avg	447 737	379 268
Upplupna driftskostnader	53 397	0
Upplupna uppvärmningskostnader	393 954	518 481
Upplupna elavgifter	10 273	9 365
Upplupna renhållningsavgifter	8 306	0
Upplupna reparationer och underhåll	37 209	4 404
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	132 607
Uppl räntekostnader externt	11 821	0
Beräknat arvode för revision	50 000	40 000
	<b>1 012 697</b>	<b>1 084 125</b>

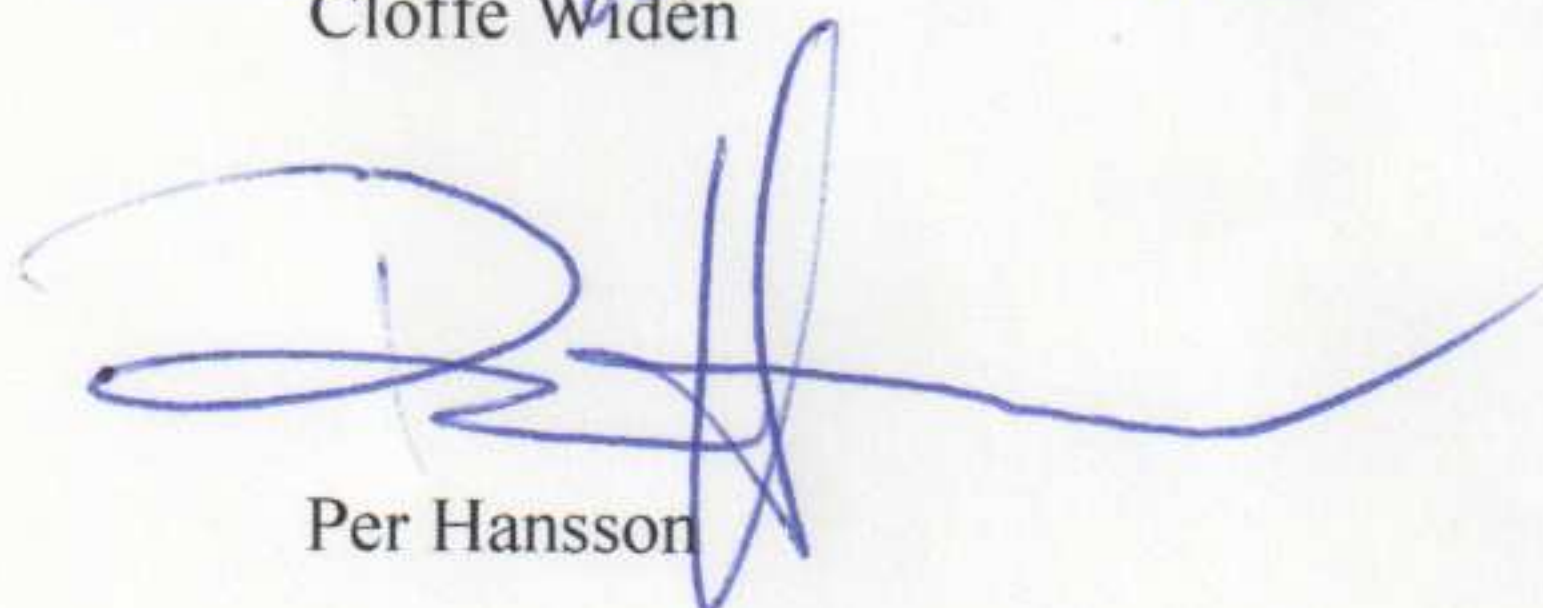
Stockholm den 22 maj 2014




Cloffe Widén




Thomas Malm



Per Hansson




Maria Asmundsson



Kerstin Alksäter

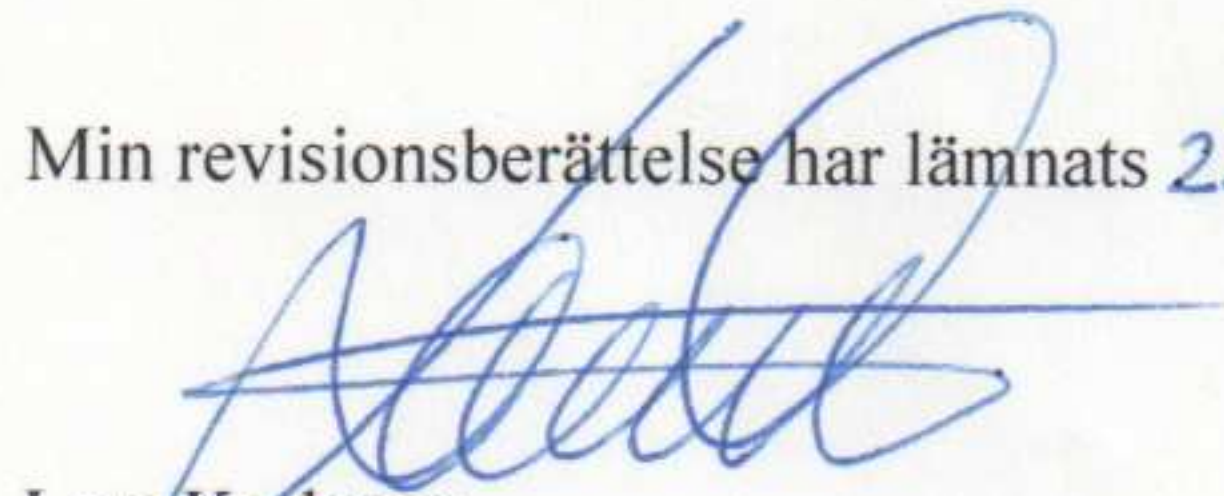


Björn Anjou



Inger Lundmark

Min revisionsberättelse har lämnats 22 maj 2014.



Lars Karlsson  
Aukt. revisor  
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers