

Årsredovisning för

# Brf Skogsglántan, Lillängen

769610-6389

Räkenskapsåret  
**2012-01-01 - 2012-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skogsglantan, Lillängen, 769610-6389 får härmed avge årsredovisning för 2012, vilket är föreningens nionde verksamhetsår. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

### Allmänt 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens byggnader

Föreningen förvärvade den 26 oktober 2004 fastigheten del av Sicklaön i Nacka kommun, numera betecknad Sicklaön 146:13 i Nacka kommun. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i 4-5 våningar med totalt 35 bostadsrätter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring AB. Försäkringen har s.k.bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen och revisorerna.

Den totala boytan är ca 2 833 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

9 st 2 rum och kök  
20 st 3 rum och kök  
6 st 4 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta i enlighet med föreningens stadgar. Dock visar den av styrelsen antagna och uppdaterade underhållsplanen att avsättning bör göras med 64,88 kr/kvm lägenhetsyta. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten.

### Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll samt att bortfall av räntebidrag kan kompenseras genom sänkta lånekostnader, alternativt höjda månadsavgifter. Vid taxering 2010 har fastigheten åsatts taxeringsvärde på 40 600 000 kr, varav mark 9 600 000 kr.

### Fastighetsförvaltning

Föreningen har ett avtal med JM AB om teknisk förvaltning inkl fastighetskötsel.

### Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Enligt regler som gäller fr. o m 2008 så ersätts fastighetsskatten med en fastighetsavgift som beräknas till 1 200 kr per lägenhet. Avgiften indexeras genom att knytas till inkomstbasbeloppet. Fastigheten har varit helt befriad från fastighetsavgift t o m 2010. Från 2011 är avgiften halv under fem år. Fr. o m 2016 blir fastigheten belagd med full avgift. Fastighetsavgiften för 2012 är 682,50 kr per lägenhet.

### TV, bredband och telefoni

Föreningen har avtal med Com Hem.

## **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 42 (43) medlemmar.

Årsmöte hölls 8 maj med 90% närvaro.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 11 mars 2004.

Gemensamhetslokalen har använts vid ca 20 tillfällen för möten m.m. och varit uthyrd vid ca 60 övernattningar samt under drygt 3 månader använts som rastlokal för JM:s sockelarbetare. Marianne Renström har svarat för bokning och administration. Behjälplig har varit Karin Skogmo-Rosendahl. Ombyggnad av lokalen genomfördes under januari.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två (ingen) överlåtelser skett och ingen (ingen) andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

Under vår och höst har städdagar genomförts med god uppslutning av medlemmarna. Arbetet har avslutats med korvgrillning i syren bersån.

Föreningens boule-cup gick av stapeln den 23 september. Många var med och hejade. Årets mästare blev Orvar Biörklund.

Traditionsenlig träff med glögg hölls den 19 december.

## **Gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende parkering. Andelstalet för framtida drift och underhåll har fastställts för vår fastighet till 24/29. Fastigheten är även delägare i marksamfällighet avseende marken avsedd för parkering, Sicklaön S:72 i Nacka kommun. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

## **Redovisning av kostnader och intäkter för delägarförvaltningen**

<b>Intäkter</b>	<b>65 100</b>
<b>Direkta kostnader</b>	
Snöröjning	33 660
Sommarunderhåll	7 460
Ekonomisk Förvaltning	3 000
<b>Summa direkta kostnader</b>	<b>44 120</b>
<b>Indirekta kostnader</b>	
Belysning	5 570
Avsättning underhållsfond	5 800
Försäkring	2 500
Övrigt	4 000
<b>Summa indirekta kostnader</b>	<b>17 870</b>
<b>Resultat</b>	<b>3 110</b>

### **Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner**

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av 3-5 ledamöter med 1-4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2012-05-08 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Erik Jansson	Ledamot	Ordförande
Lars Österman	Ledamot	Sekreterare
Vera Lenander	Ledamot	
Benny Olsson	Ledamot	
Conny Renström	Ledamot	
Carl-Erich Evenéus	Suppleant	
Eva Hoffsten	Suppleant	
Kristina Törnblom	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden förutom det konstituerande mötet den 8 maj.

#### Revisorer

Siv Forslin

#### Revisorssuppleant

Britt-Louise Sellström Åman

#### Valberedning

Lena Guste                      Sammankallande  
Orvar Björklund  
Otto Herzog

### **Händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har uppdaterat underhållsplanen i samverkan med Stig Dahlén i oktober 2012. Åtgärdsplanen för 2013 begränsar sig till viss lagning av grusytor. För 2014 finns inget planerat underhåll, medan det för 2015 finns planerat underhåll för ca 65 000 kronor. Det rör sig främst om målningsarbeten.

JM har under året åtgärdat socklarna på samtliga tre huskroppar. Visst arbete med återställning av markytor återstår och kommer att göras under år 2013.

JM har även lagat de s.k. dillfogarna på 4:ornas terrasser.

Stadgeenlig besiktning av föreningens byggnader genomfördes av styrelsen 2012-10-10. Även besiktning av JM:s sockelreparation gjordes vid detta tillfälle. Deltog från JM gjorde Sven-Ove Svensson.

Som ett resultat av motion till årsmötet har hissarna försetts med golvlister.

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter 2012

Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen har fattat beslut om oförändrade avgifter även för 2013. Genomsnittlig avgift per kvm uppgår till 756 kr.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 365 kr per lägenhet eller 0,4% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

### Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som ett privatbostadsföretag.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Service AB, Uppsala sedan 2012-01-01.

## Ekonomisk översikt

	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	2 248	2 236	2 056
Årets resultat, tkr	-49	96	-47
Underhållsfond, tkr	982	812	654
Lån per kvm bostadsyta	10 236,5	10 421,5	10 467,3
Genomsnittlig skuldränta, %	4,0	3,8	3,4
Taxeringsvärde, tkr	40 600	40 600	40 600

Nyckeltalsdefinitioner framgår av tilläggsupplysningar

## Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	559 567
årets resultat	-49 012
Totalt	510 555
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att	
till underhållsfonden reserveras	183 805
i ny räkning överförs	326 750
Totalt	510 555

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 247 574	2 223 607
Övriga intäkter		6	12 850
<b>S:a Nettoomsättning</b>		<u>2 247 580</u>	<u>2 236 457</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Fastighetskostnader	2	-847 909	-733 882
Fastighetsavgift		-23 888	-22 785
Övriga externa kostnader		-85 710	-133 509
Personalkostnader	3	-57 340	-51 884
<b>S:a kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-1 014 847</u>	<u>-942 060</u>
Avskrivningar	4	-115 344	-108 135
<b>Rörelseresultat</b>		<u>1 117 389</u>	<u>1 186 262</u>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter		8 266	3 088
Räntebidrag		-	44 267
Räntekostnader		-1 174 668	-1 137 377
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-49 013</u>	<u>96 240</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-49 013</u>	<u>96 240</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-49 013</u>	<u>96 240</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	90 023 981	90 139 325
		<u>90 023 981</u>	<u>90 139 325</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>90 023 981</u>	<u>90 139 325</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	5 100
Övriga kortfristiga fordringar		910	1 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	79 255	28 255
		<u>80 165</u>	<u>34 480</u>
<b>Kassa och bank</b>		242 548	964 786
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>322 713</u>	<u>999 266</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>90 346 694</u>	<u>91 138 591</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>6</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		35 624 000	35 624 000
Upplåtelseavgift		23 795 000	23 795 000
Underhållsfond		981 738	811 985
		<u>60 400 738</u>	<u>60 230 985</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		559 567	633 080
Årets resultat		-49 013	96 240
		<u>510 554</u>	<u>729 320</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>60 911 292</u>	<u>60 960 305</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	8	-	179 225
Skulder till kreditinstitut	7	29 000 000	29 524 000
		<u>29 000 000</u>	<u>29 703 225</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		-	130 000
Depositionsavgifter		1 000	1 000
Leverantörsskulder		146 370	39 258
Skatteskulder		46 673	22 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	241 359	282 018
		<u>435 402</u>	<u>475 061</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>90 346 694</u>	<u>91 138 591</u>
<hr/>			
<b>Ställda panter och säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar		31 300 000	31 300 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>



## Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges. Belopp i parentes avser föregående års värde.

### Allmänna redovisningsprinciper

De redovisningsprinciper som tillämpas överensstämmer med årsredovisningslagen samt bokföringsnämndens allmänna råd och vägledning. Redovisningsprinciperna är där annat inte anges oförändrade med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Definition av nyckeltal

Genomsnittlig skuldränta

*Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån*

### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

### Underhållsfond

Reservering till föreningens underhållsfond ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till underhållsfond.

### Fordringar

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

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas 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 nyttjandeperioder.

Byggnaden skrivs av på 100 år, och har i år skrivits av med 0,16% (föregående år 0,15%).

### Anläggningstillgångar

Byggnader

*% per år*

0,16

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### Antal anställda

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

## Noter

### Not 1 Föreningens intäkter

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Garage och p-platser	67 950	80 850
Övriga hyror	42 100	-
Årsavgifter	2 137 473	2 142 756
Kravavgift	50	-
<b>Summa</b>	<b>2 247 573</b>	<b>2 223 606</b>

### Not 2 Fastighetskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	39 852	43 271
Trädgårdsskötsel	11 508	-
Snöröjning	10 000	37 625
Trädgård Samfällighet	7 460	-
Snöröjning Samfällighet	8 250	-
Städ	54 974	54 629
Hiss & Dörröpnare avtal	42 579	-
Hissbesiktning	2 779	2 700
Övriga fastighetskostnader	-	5 156
Reparationer	38 720	7 016
Reparation byggnad	75 275	-
Reparation markytor	-	19 251
Serviceavtal	-	37 809
El	57 836	60 675
Fjärrvärme	310 727	302 209
Vatten	69 038	57 572
Sophämtning	51 759	42 885
Fastighetsförsäkring	25 805	22 497
Kabel-Tv	41 347	40 587
<b>Summa</b>	<b>847 909</b>	<b>733 882</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Löner och andra ersättningar:		
Styrelsearvode	44 000	44 870
Revisorsarvode	7 000	-
Övriga ersättningar	303	333
Totala löner och ersättningar	51 303	45 203
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 037	6 681
<b>Totala löner och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter</b>	<b>57 340</b>	<b>51 884</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
<b>Byggnader</b>		
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	72 090 000	72 090 000
Utgående anskaffningsvärde	72 090 000	72 090 000
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-540 675	-432 540
Årets avskrivning på byggnaderna	-115 344	-108 135
Utgående avskrivningar enl plan på byggnaderna	-656 019	-540 675
<b>Utgående redovisat värde på byggnaderna</b>	<b>71 433 981</b>	<b>71 549 325</b>

### Mark

Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	18 590 000	18 590 000
Utgående anskaffningsvärde	18 590 000	18 590 000
<b>Utgående redovisat värde för mark</b>	<b>18 590 000</b>	<b>18 590 000</b>

### Taxeringsvärde

	2012-12-31	2011-12-31
Taxeringsvärde byggnad:	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark:	9 600 000	9 600 000
	40 600 000	40 600 000

## Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntebidrag	-	9 800
If	11 053	8 119
Com Hem	10 644	10 337
BRF NET	5 500	-
JM	24 000	-
Påfyllning handkassa	2 667	-
Skatteverket	22 990	-
Gästlägenhet	2 400	-
	<b>79 254</b>	<b>28 256</b>

## Not 6 Eget kapital

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
Belopp vid årets ingång	35 624 000	23 795 000	811 985	633 080	96 240
Disposition enligt föreningsstämma					
Överföring till underhållsfond			169 753		
Balanseras i ny räkning				-73 513	-96 240
Årets resultat					-49 013
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 624 000</b>	<b>23 795 000</b>	<b>981 738</b>	<b>559 567</b>	<b>-49 013</b>

### Not 7 Checkräkningskredit

	2012-12-31	2011-12-31
Utnyttjad kredit	-	179 225
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>-</b>	<b>179 225</b>

Föreningen har en beviljad kredit på 1,0 milj kr med en ränta på 4,3%.

### Not 8 Långfristiga skulder

	Ränta%	Räntan är bunden tom	Amorteringar år 13 enl låneavtal	Lånebelopp 2012-12-31
Långgivare				
Stadshypotek	3,30	2013-12-01		10 000 000
Stadshypotek	3,60	2015-06-01		10 000 000
Stadshypotek	3,09	2017-12-30		9 000 000
<b>Totalt</b>			<b>-</b>	<b>29 000 000</b>
				<b>29 000 000</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyresinkomster	180 255	179 830
Styrelsearvoden	28 300	27 000
Sociala avgifter	4 000	4 000
Räntekostnader	13 750	12 333
Revisionsarvode	7 000	7 000
Sita dec	2 145	2 005
Keab Service dec	-	3 850
Fortum värme dec	-	40 000
El, dec	5 908	6 000
	<b>241 358</b>	<b>282 018</b>

## **Underskrifter**

Nacka den 2013.

Erik Jansson

Lars Österman

Vera Lenander

Benny Olsson

Conny Renström

Min revisionsberättelse har lämnats 2013.

Siv Forslin