

Årsredovisning

för

Brf Sköntorp 2

769607-5626

Styrelsen får härmed lämna sin redogörelse för
föreningens utveckling under räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Innehållsförteckning	Sida
- Förvaltningsberättelse	2-5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7-8
- Tilläggsupplysningar	9-12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sköntorp 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2009-07-21 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet förvärvades 2002.

Fastigheten är upplåten med tomträtt, tomträttsavtalet skrivs om 2021.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBCs medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1962 och består av 3 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1962.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 052 kvm, varav 9 632 kvm utgör lägenhetsyta och 420 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 122 lägenheter med bostadsrätt, 16 lägenheter med hyresrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	26 st
2 rok	24 st
3 rok	55 st
4 rok	33 st

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
Kom.central	8 kvm	5 år
Kom.central	4 kvm	3 år
Lager/förvaring	18 kvm	1 år
Lager/förvaring	35 kvm	1 år

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Föreningslokal	iordningställd 2006
Övernattningslokal	iordningställd 2008

M

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades i februari 2012.

Vid den årliga fastighetsbesiktningen som utfördes 2013-02-11 gjordes inga iakttagelser av särskild betydelse.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Genomförda åtgärder	År för genomförande
Renovering fönster	2011
Byte av undercentral	2008
Ommålning av entréer	2007
Nya närvarostyrda armaturer	2006-2008
Rörstambyte	2005-2006
Nya tvättstugor 2 st	2005-2006
Renovering av befintlig tvättstuga	2005-2006
Byte av elstigare och lgh-centraler	2005-2006
Isolering vindar	2004
Byte termostatventiler	2003
Byte stamreglerventiler	2003
Målning tak	2003
Omputsning fasad	1994
Nyinstallation hiss	1993

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kabel-Tv och internet	ComHem
El och Fjärrvärme	Fortum och Energibolaget
Teknisk förvaltning	Driftab
Hisservice	Sth Hiss & Elteknik
Fastighetsstädning	Driftab
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Återvinning	Hellstens
Snöröjning	Riksbyggen
Entrémattor	Berendsen Textilservice AB
Låsservice	Begelås AB
Ekonomisk Förvaltning	BRF Partner AB

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 122 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 10 överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Styrelsen som valdes på årsstämman 2012-05-24 har haft följande sammansättning:

Urban Claesson	Ledamot
Dennis Erovic	Ledamot
Jimmi Hård	Ledamot
Karin Kebbe Helin	Ledamot
Thomas Levin	Ledamot
Marita Schödin	Ledamot
Eivor Westman	Ledamot

Ingemar Bengtsson	Suppleant
Tobias Lindahl	Suppleant
Karl Sjöberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Urban Claesson, Marita Schödin, Thomas Levin, Eivor Westman, Karin Kebbe Helin, Karl Sjöberg, Ingemar Bengtsson, Tobias Lindahl.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ulf Sundborg	Ordinarie extern	KPMG
KPMG	Suppleant	

Valberedning

Claes Söderblom	sammankallande
Klara Török	
Henrik Balkander	
Elisabet Wilén Griff	
Marlene Giertz	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-24.

Väsentliga händelser

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

- o Nedknackning av fasad + lagning
- o Provdraening av ny kallvattenledning i befintlig kulvert
- o Nya vita panelklädda dörrar

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- o Grovtvättstuga
- o Komplettering av tilluftsventilation i tvättstugor
- o Utbyte av kallvattenstråk
- o Slipning och polering av marmorgolv i entréer
- o Målning av cykelrum
- o Målning av källargångar

W

Övrig information

Under året har vi gett ut 8 nr av vårt interna informationsblad "Sköntorparen".
Föreningens övernattningslokal har under året haft 144 st övernattningar.

Föreningens Ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades en flerårsbudget 2009 som sträcker sig fram till 2019.

Avgifterna höjdes med 5 % from 1 juli 2012. Styrelsen har fastställt att avgifterna blir oförändrade för 2013.

Fördelning av kostnader och intäkter:

<u>Nyckeltal</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	612	597	596	565	532
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 504	3 517	3 058	3 058	3 402
Elkostnad/kvm totalyta	17	20	32	22	24
Värmekostnad/kvm totalyta	132	119	129	114	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	12	12	11	12

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010. Dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 302 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Årets resultat	193 898
Ansamlad förlust före reservering/ ianspråktagen yttre fond	-6 114 260
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-397 230
Summa	-6 317 592

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

Att i ny räkning överföres	-6 317 592
Summa	-6 317 592

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

W

Resultaträkning	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m m			
Nettoomsättning	1	6 731 729	6 630 546
Summa		6 731 729	6 630 546
Fastighetskostnader			
Drift	2	-3 567 622	-3 431 113
Reparationer och underhåll	3	-515 315	-4 879 672
Kommunal fastighetsavgift, fastighetskatt		-192 470	-183 776
Avskrivningar		-1 178 792	-1 178 793
Summa		-5 454 199	-9 673 354
RÖRELSERESULTAT		1 277 530	-3 042 808
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		21 025	34 884
Räntekostnader och liknande kostnader		-1 104 657	-1 103 977
Summa		-1 083 632	-1 069 093
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		193 898	-4 111 901
RESULTAT FÖRE SKATT		193 898	-4 111 901
ÅRETS RESULTAT		193 898	-4 111 901

M

Balansräkning

Not

2012-12-31

2011-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	112 196 092	113 368 844
Maskiner och inventarier		31 953	37 993
Summa		112 228 045	113 406 837

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos intresseföretag		5 000	5 000
Summa		5 000	5 000

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

112 233 045

113 411 837

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts-/hyresfordringar		27 472	0
Övriga fordringar		0	13 357
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	194 327	222 244
Summa		221 799	235 601

Kassa och bank

7 263 992

5 779 403

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

7 485 791

6 015 004

SUMMA TILLGÅNGAR

119 718 836

119 426 841

W

	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		70 319 796	70 319 796
Upplåtelseavgifter		20 828 327	20 828 327
Fond för yttre underhåll	7	2 925 142	2 527 912
Summa		94 073 265	93 676 035
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-6 511 490	-2 002 359
Årets resultat		193 898	-4 111 901
Summa		-6 317 592	-6 114 260
SUMMA EGET KAPITAL		87 755 673	87 561 775
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	30 514 578	30 606 244
Summa		30 514 578	30 606 244
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		335 910	141 749
Övriga skulder		166 403	2 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	946 272	1 114 273
Summa		1 448 585	1 258 822
SUMMA SKULDER		31 963 163	31 865 066
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 718 836	119 426 841
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckning		51 858 550	51 858 550
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

W

Tilläggsupplysningar

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Ingress

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avsättningar

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Noter

Not 1 Nettoomsättning	2012-12-31	2011-12-31
Årsavgifter	5 323 167	5 199 150
Hysesintäkter	1 365 188	1 337 667
Övriga intäkter	43 374	93 729
	6 731 729	6 630 546

Not 2 Drift	2012-12-31	2011-12-31
Fastighetsskötsel, entreprenad	65 825	65 825
Fastighetsskötsel, enl beställning	28 440	127 780
Fastighetsskötsel gård, entreprenad	79 860	78 132
Gård	2 240	12 510
Tomträttsavgäld	539 683	539 683
Städning, entreprenad	103 500	103 949
Hissbesiktning	7 463	7 245
El	167 671	201 572
Värme	1 324 240	1 196 365
Vatten	127 136	115 258
Sophämtning	107 699	111 410
Snöröjning	184 268	95 027
Fastighetsförsäkring	50 087	39 801
Kabel-TV	179 863	178 516
Förvaltningsarvode	180 628	233 303
Föreningskostnader	26 030	30 442
Konsultarvoden	24 375	38 750
Styrelsekostnader	168 237	164 759
Revision	22 500	21 875
Övriga rörelsekostnader	177 877	68 911
	3 567 622	3 431 113

Not 3 Reparationer och periodiskt underhåll	2012-12-31	2011-12-31
Hyreslägenheter	50 398	144 937
Brf Lägenheter	37 102	11 381
Lokaler	3 269	13 648
Tvättstuga	16 895	30 250
Gemensamma utrymmen	130 917	674
Entré/trapphus	7 870	1 448
Lås	3 884	11 017
VVS	82 891	12 080
Fönster	35 025	4 433 854
Ventilation	41 104	838
Elinstallationer	225	1 358
Hiss	26 916	76 123
Huskropp utvändigt	47 500	54 859
Mark/gård/utemiljö	7 547	71 943
Garage/parkering	0	11 743
Tak	0	3 520
Övrigt	23 772	0
	515 315	4 879 673

Not 4 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	119 489 679	119 489 679
Utgående anskaffningsvärden	119 489 679	119 489 679
Ingående avskrivningar	-6 120 835	-4 948 080
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-1 172 752	-1 172 755
Utgående avskrivningar	-7 293 587	-6 120 835
Utgående redovisat värde	112 196 092	113 368 844
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	53 024 000	53 024 000
Byggnader	79 386 000	79 386 000
Summa	132 410 000	132 410 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012-12-31	2011-12-31
Försäkring	15 049	19 900
Kabel-TV	44 358	44 824
Tomträtt	134 920	134 920
Övrigt	0	22 709
	194 327	222 353

Not 6 Eget kapital 1	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
IB	70 319 796	20 828 327	2 527 912	-2 002 359	-4 111 901
Disposition enligt årsstämmobeslut					
Avsättning till reservfond			397 230	-397 230	
Omföring av föregående års resultat				-4 111 901	4 111 901
Årets resultat					193 898
UB	70 319 796	20 828 327	2 925 142	-6 511 490	193 898

Not 7 Fond för yttre underhåll	2012-12-31	2011-12-31
Ingående saldo	2 527 912	2 130 682
Reservering enligt stadgar	397 230	397 230
Årets ianspråktagande för underhåll	0	0
	2 925 142	2 527 912

W

Not 8 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Stadshypotek AB, 2,87%	6 000 000	6 000 000
Stadshypotek AB, 2,97%	6 750 000	6 750 000
Stadshypotek AB, 3,33%	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB, 3,65%	5 983 334	6 000 000
Stadshypotek AB, 3,95%	4 881 244	4 881 244
Stadshypotek AB, 2,86%	3 900 000	3 975 000
	30 514 578	30 606 244

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
El	13 384	15 714
Värme	339 545	268 497
Sophämtning	3 040	1 829
Fönster	0	349 273
Ränta	116 254	58 238
Snöröjning	47 199	5 779
Öviga upplupna kostnader	142 486	78 600
Förutbetalda hyror och avgifter	284 364	336 343
	946 272	1 114 273

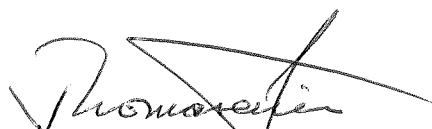
UNDERSKRIFTER

Årsta den 2013-03-19


Urban Claesson


Dennis Erovic

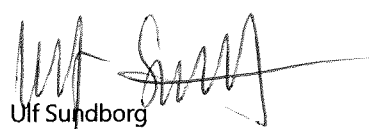

Karin Kebbe Helin


Thomas Levin


Marita Schödin


Eivor Westman

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-03-26


Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköntorp 2, org. nr 769607-5626

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköntorp 2 för år 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Sköntorp 2s finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Sköntorp 2 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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

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

Täby den 26 mars 2013

Ulf Sundborg
Auktoriserad revisor