

Årsredovisning

2013-01-01 - 2013-12-31

Brf Skarpövägen

769625-6283



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	14

Kontaktinformation

Postadress: c/o Deloitte, Box 415, 831 26 ÖSTERSUND

Mail: brfskarповagen@gmail.com

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309

Telefon: 0752-46 46 20 (kundsupport)

Mail: backoffice@deloitte.se

www.deloitte.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2013-11-28 fastigheten Nacka Ormingen 39:1 i Nacka kommun.

Föreningens fastigheter består av 11 bostadshus samt ett komplement med tvättstuga och lokal samt ett fristående parkeringsdäck i två plan. På fastigheten finns även en miljöstation. Samtliga bostadshus uppfördes år 1971. Bostadshusen är byggda i tre till fem plan.

Tomträtt

Föreningen äger marken. Tomtarealen är 25 975 kvm.

Lägenheter och lokaler

Den totala byggnadsytan uppgår till 16 267 kvm, varav 16 419 kvm utgör lägenhetsyta och 118 kvm lokalyta.

Av dessa lägenheter är 180 upplåtna med bostadsrätt och 91 med hyresrätt.

Föreningen har 1 lokal som hyresgästföreningen har avtal t.o.m. 2014-03-31.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den tekniska beskrivning som upprättades i samband med ombildningen och sträcker sig 10 år

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 12 500 Kkr för den närmaste 10-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med 0,1- 0,3 % (ca 500 Kkr) av taxeringsvärdet på fastigheten.

Ingen avsättning görs för 2013. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som bör planeras enligt den tekniska beskrivningen framgår nedan inom 3 år.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterrenovering, balkongdörrar, balkonger	2014	7500
Tvättstuga	2014	60
Krypgrund	2017	2000
Tvättstuga	2017	400

Fastighetsförvaltning

Föreningen har avtal med Driftia AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-06-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-04-08. Ingen ekonomisk verksamhet har bedrivits innan tillträdet av fastigheten 2013-11-28.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen hade vid årets slut 221 st. medlemmar. Under året har 16 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 91 st. bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr.

Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Niklas Kollin Vårell	ledamot, ordf.
Lena Lübeck	ledamot
Håkan Wellington	ledamot
Adam Norek	ledamot

Revisor

Lennart Sjöberg är vald medlemsrevisor.

Valberedning

Ingen valberedning

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft 5 st protokollförda möten under 2013. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under året

Hösten 2012 kontaktades alla boende i vad som idag benämns Brf Skarpövägen av Tenzing (Wallenstams ombud), för att utreda intresset för ombildning från hyresrätter till bostadsrätter (nedan kallat projektet). I första hand utreddes om det fanns intresse av arbeta för projektet. Denna intresseförfrågan resulterade i en ombildningsgrupp bestående av ordinarie styrelsemedlemmar (Niklas Kollin Vårell, Lena Lübeck, Adam Norek, Jonas Åkeby och Håkan Wellington), samt andra intresserade personer med intresse av att jobba för en ombildning. En styrelsemedlem, Jonas Åkeby, avgick strax efter bildandet. Arbetet för bildandet beskrivs kortfattat nedan.

Styrelsen tog in 3 offerter från ombildningskonsulter, Restate, Bo Bergman & Partner och Ombildningskonsulten. Vi var alla i styrelsen eniga om att Ombildningskonsulten var den vi ville anlita för projektet. Vi ringde ett antal referenser och meddelade sedan Ombildningskonsulten vårt val av dem.

I arbetet ingick ett flertal möten hos ombildningskonsulten på deras kontor i centrala Stockholm. Vi träffades inledningsvis för att diskutera vad en ombildning innebär. Vad de gör och vad styrelsen ska göra. Vidare träffades vi för att diskutera olika offerter från tekniska och ekonomiska förvaltare, träffa olika förvaltare för presentation samt bedömning av

dem, gå igenom offerter från olika banker och låneinstitut, se vilka som utöver ekonomisk och teknisk förvaltare krävs för att få en så fungerande förening som möjligt vid övertagandet, diskutera nästkommande steg i processen samt för att planera för densamma.

Ombildningskonsulten har löpande informerat de boende i proceduren, detta har skett via mejl och brev. De har även varit nåbara per telefon för frågor från de boende.

Utöver alla de möten som hölls hos ombildningskonsulten medverkade styrelsen vid samtliga informationsmöten för boende i fastigheten, köpstämman, möte för avtalsskrivning för boende som valt att köpa en andel i föreningen samt vid extrastämman 22/5-2013.

I slutskedet av ombildningsprocessen infann sig delar av den ordinarie styrelsen för signering av ett hundratal avtal samt övertagande av nycklar samt annan tillhörande dokumentation, delvis på Tenzings kontor i Stockholm och Handelsbanken

Föreningens ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Deloitte AB.

Föreningen har under året tecknat följande väsentliga avtal:

- Handelsbanken- banktjänster
- Driftia AB – fastighetsskötsel
- Deloitte AB – ekonomisk förvaltning
- Dina Städ – städ
- Svenska markservice- markskötsel samt vinterväghållning
- Bredbandsbolaget – bredbandstjänster
- Nacka Hisservice AB- hissar
- Svenska störningsjouren- tjänster avseende störningar
- Sita-sopor
- Fortum – fjärrvärme
- Boo Energi- el
- ComHem – Bredbandstjänster
- Bengt G Olsson Plåtslageri AB - taksiktning

Föreningens resultat för år 2013 är -970 Kkr. Eftersom föreningen endast varit igång 1 månad och 2 dagar under 2013 är det svårt att dra några slutsatser. Jämförelsetal för 2013 finns ej eftersom föreningen är ny.

I resultatet ingår avskrivningar med 206 Kkr och exkluderar man dem blir resultatet -765 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Nyckeltal per bokslutsdagen	2013
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	566
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	17 608
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 643
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,18
Fastighetens belåningsgrad, % *	45,99

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Årets förlust	- 970 144
	<hr/>
	- 970 144
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	- 970 144
	<hr/>
	- 970 144

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta reparationskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för större underhåll där föreningen förbättrar och förnyar en installation i fastigheten som t.ex. vid ett stambyte, får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns

därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. Ett slitage som bör finansieras genom att föreningens intäkter även täcker avsättningar till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om omsättningstillgångarna uppgår till minst en fjärdedel av omsättningen, d.v.s. föreningens hyror och avgifter.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser. Det kallas bundet då det såsom anläggningstillgångar är svårt att realisera. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond. (Ibland även den inre fonden).

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar återfinns i omsättningstillgångarna – då fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer pengar även alltid finnas för det planerade underhållet.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara förskottsinsbetalda hyror och avgifter samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en bra varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men gäller nästa år) samt upplupna (fakturor som gäller för året men som ännu inte betalats).

RESULTATRÄKNING

		2012-12-11
	Not	2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.		
Årsavgifter & hyresintäkter	1	207 640
Övriga rörelseintäkter		75
		<u>207 715</u>
Rörelsens kostnader		
Driftkostnader	2	-484 847
Fastighetsförsäkring		-18 532
Fastighetsenskatt/avgift		-34 498
Fastighetsadministration	3	-19 860
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 953
		<u>-763 690</u>
Rörelseresultat		-555 975
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader		-414 169
		<u>-414 169</u>
Resultat efter finansiella poster		-970 144
Årets resultat		-970 144

BALANSRÄKNING

2013-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4 317 461 927
317 461 927

Summa anläggningstillgångar

317 461 927

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 166 247
166 247

Kassa och bank

18 969 141

Summa omsättningstillgångar

19 135 388

SUMMA TILLGÅNGAR

336 597 315

BALANSRÄKNING

2013-12-31

	Not	
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	6	
Bundet eget kapital		
Eget kapital ekonomisk förening		161 030 152
		<u>161 030 152</u>
Fritt eget kapital		
Årets resultat		-970 144
		<u>-970 144</u>
Summa eget kapital		<u>160 060 008</u>
Inre fond	7	
Fond för inre underhåll		4 475 000
Summa avsättningar		<u>4 475 000</u>
Långfristiga skulder	8	
Skulder till kreditinstitut		146 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>146 000 000</u>
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder		1 090
Övriga skulder	9	23 600 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 461 217
Summa kortfristiga skulder		<u>26 062 307</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		336 597 315
POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar		
Fastighetsinteckningar		146 000 000
		<u>146 000 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga

KASSAFLÖDESANALYS

2012-12-11

2013-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-555 975
Justeringar avskrivningar	205 953
Erlagd ränta	-414 169

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

-764 191

Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-166 247
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	1 090
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	26 061 217

Kassaflöde från den löpande verksamheten

25 131 869

Investeringsverksamheten

Förvärv av byggnader och mark	-317 667 880
-------------------------------	--------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-317 667 880

Finansieringsverksamheten

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	161 030 152
Inre fond	4 475 000
Upptagna långfristiga lån	146 000 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

311 505 152

Förändring av likvida medel

18 969 141

Likvida medel vid årets början

0

Likvida medel vid årets slut

18 969 141

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När alla allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtas från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjande period

Byggnad 1%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1210 kr per lägenhet. för lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2013-12-31
	Årsavgifter bostäder	42 939
	Hyresintäkter bostäder	164 403
	Hyresintäkter, p-plats	804
	Hyresintäkter, garage	-506
		<hr/>
		207 640
Not 2	Driftkostnader	2013-12-31
	Fastighetsskötsel grundavtal	21 205
	Städ	7 420
	Vatten	74 702
	Fastighetsel	42 860
	Fjärrvärme	268 133
	Sophämtning	30 719
	Övriga driftkostnader	39 808
		<hr/>
		484 847

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Fastighetsadministration 2013-12-31

Förvaltningsarvode	19 795
Bankkostnader	65
	19 860

Not 4 Byggnader och mark 2013-12-31

Inköp	317 667 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 667 880
Årets avskrivningar	-205 953
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 953
Utgående redovisat värde	317 461 927
Redovisat värde byggnader	220 890 892
Redovisat värde mark	96 571 035
	317 461 927

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	168 736 000
varav byggnader:	117 448 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2013-12-31

Folksam	166 247
	166 247

Not 6 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalt kapital	161 302 319	727 833			
Årets förlust					-970 144
Belopp vid årets utgång	161 302 319	727 833			-970 144

Not 7 Inre fond 2013-12-31

Inre reparations fond	4 475 000
	4 475 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Långfristiga skulder 2013-12-31

Amortering efter 5 år	146 000 000
	<u>146 000 000</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2014	Skuld per 2013-12-31
Stadshypotek	2014-12-01	2,69		26 000 000
Stadshypotek	2015-12-01	2,91		30 000 000
Stadshypotek	2016-12-01	3,19		30 000 000
Stadshypotek	2017-12-01	3,42		30 000 000
Stadshypotek	2018-12-01	3,68		30 000 000
Totalt			0	146 000 000

Not 9 Övriga skulder 2013-12-31

Revers Wallenstam AB	23 600 000
----------------------	------------


Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2013-12-31

Förutbetalda avgifter/hyror	1 554 150
Upplupna räntekostnader	414 169
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	150 063
Fjärrvärme	268 133
Vatten	74 702
	<u>2 502 856</u>

Saltsjö- Boo 2014-03-19


Niklas Kollin Vårell


Lena Lübeck


Adam Norek


Håkan Wellington

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/3 2014.



Lennart Sjöberg
Lekmannarevisor