



## ÅRSREDOVISNING

1/1 2012 - 31/12 2012

Org nr 769614-4125

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SKUTSKEPPAREN  
52 får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-  
31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman	Konstituering mandattid 1 år
Robin Jansson	Stämman	2013	Ordförande*
Lise Bergström	Stämman	2014	Vice ordförande*
Lennart Nilsson	Stämman	2013	
Garry Johansson	Stämman	2013	
Aida Omerbasic	Stämman	2014	Sekreterare
Vakant			

### Styrelsesuppleanter

Carin Ehrs	Stämman	2013
------------	---------	------

\* Vid styrelsemöte 2012-05-10 utsågs Lise Bergström att som ordförande efterträda Robin Jansson fr o m 2012-09-01. Robin Jansson kvarstår som styrelseledamot.

### Ordinarie revisorer

Åke Bergkvist	Stämman	2013
Jan Gelin	Stämman	2013

### Revisorssuppleanter

Hans Bergkvist	Stämman	2013
----------------	---------	------

### Valberedning

Britt Lidman	Stämman	2013
Tommie Sundin	Stämman	2013

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skutskepparen 52 i Nyköpings kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 76 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960 samt 1984. Fastighetens adress är Brunnsgratan 8-22 och Kungsgatan 23-25 i Nyköping.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
15	8	41	9	2	1

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	Garage	P-platser
6	14	36	18

Total bostadsarea (BR):	5 103 kvm
Total bostadsarea (HR):	168 kvm
Total lokalarea:	580 kvm

Årets taxeringsvärde	41 328 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	41 328 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt i föreningen.

## Förvaltning

Riksbyggens kontor i Nyköping har biträtt styrelsen med ekonomisk och administrativ förvaltning enligt tecknat avtal. Fastighetsskötsel inkl städning har skötts av Lennander Fastighetsförvaltning AB.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 mars 2012. Styrelsen har hållit 17 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 105 (2012-12-31)

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Rörelsens intäkter	4 138	4 099	4 102	3 602
Årets resultat	- 368	- 422	188	- 88
Resultat efter fondförändringar	- 233	- 246	121	- 16
Balansomslutning	73 300	73 281	74 626	73 054
Soliditet %	49%	49%	48%	45%
Likviditet %	134%	63%	94%	124%
Avgifts- och hyresbortfall %	-	-	0,06%	0,95%
Driftskostnad, kr / kvm	244	238	266	255
Ränta, kr / kvm	240	210	215	194
Underhållsfond, kr / kvm	- 23	2	211	19
Lån, kr / kvm	6 251	6 285	6 431	6 523

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

#### **Årsavgifter och hyror**

##### **Under 2012 har följande avgiftsjusteringar skett:**

Bostadsrätter: höjning med 2% fr o m 2012-04-01

Hyresrätter: höjning med 3,3% fr o m 2012-01-01

##### **Styrelsen har beslutat om följande avgiftsjusteringar för 2013:**

Bostadsrätter: höjning med 2% fr o m 2013-04-01

Hyresrätter: höjning med 2,1% fr o m 2013-02-01

#### **Överlåtelse**

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st) samt 2 st lägenhetsupplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt (föregående år 1 st).

Av det totala antalet lägenheter vid årets utgång är 71 st bostadsrätter och 4 st hyresrätter, samt 1 lägenhet nyttjad av föreningen.

## Investeringar och underhåll

### Större projekt under året

#### Källarmålning

Målning har genomförts av samtliga källargångar och gemensamma utrymmen i 60- och 80-talshusen samt av undercentralen för 60-talshusen.

#### Markarbeten

Utomhusytorna vid 60-talshusen har fräschats upp. Träd och buskar har tuktats, slänt mot grannfastighet byggts om, grillplats förberetts genom en lagd stenyta i gräsmattan, belyningspollare framför parkeringsplatserna mfl åtgärder.

Stenmur har byggts på framsidan mot Kungsgatan. Under våren kommer ledstänger att uppmonteras vid entrétrapporna samt bl a gröna växter att planteras i rabatterna.

## Övrigt

Utöver separat beskrivna projekt har styrelsen under 2012 handlagt frågor och ärenden rörande:

- \* andrahandsuthyrningar
- \* budget för 2013
- \* energideklaration
- \* hemsida, fortsatt utveckling
- \* hyresförhandlingar med Hyresgästföreningen
- \* hyresnämndsförhandlingar avseende garagekontrakt
- \* låne- och övriga finansiella ärenden
- \* lägenhetsförsäljningar - under året har 2 st hyreslägenheter försålts och ombildats till bostadsrätter (se även särskild kommentar sid 5)
- \* medlemskap - prövning av nya bostadsättshavare
- \* säkerhetshöjande åtgärder - bl a säkerhetsdörrar till källare
- \* underhållsplan - fortsatt utveckling
- \* utsmyckning av entréer
- \* värmepump - kontinuerliga analyser av funktion och energisparande effekt
- \* övriga förekommande frågor och ärenden samt diverse reparations- och underhållsarbeten

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-611 929
Årets resultat före fondförändring	-368 265
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-72 158
Årets ianspråktagande av underhållsfond	207 187
Summa underskott *	<u>-845 165</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	-845 165
----------------------------	----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

### \*Kommentar angående föreningens resultat

Föreningens resultat från dess bildande 2008-02-22 t o m år 2012 är ett underskott på 845 165 kr. Under motsvarande tid har 11 st hyreslägenheter inlösts och försålt som bostadsrätter. Härvid har upplåtelseavgifter (vinster) uppkommit på 1 401 435 kr – ett belopp som tillförts bundet eget kapital (se balansräkning, sid 8) och därmed stärkt föreningens ekonomiska ställning. Enligt Bokföringsnämnden (BFN) får inte ovannämnda vinstmedel ingå i föreningens resultaträkning.

Mot bakgrund av denna förklaring, har styrelsen bedömt att ekonomiska förutsättningar föreligger att genomföra beslutade investerings- och underhållsprogram, trots att föreningens resultat enligt föreliggande resultaträkning är negativt.

Under år 2012 har 2 st hyreslägenheter försålt med en vinst på 290 993 kr.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 135 350	4 097 185
Övriga förvaltningsintäkter	2	2 287	1 667
		<u>4 137 637</u>	<u>4 098 852</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 120 873	- 124 706
Planerat underhåll	4	- 207 187	- 538 750
Fastighetsavgift/skatt		- 134 577	- 128 714
Driftskostnader	5	-1 426 919	-1 392 881
Övriga kostnader	6	- 87 190	- 33 181
Personalkostnader	7	- 130 193	- 122 481
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 999 352	- 963 560
		<u>-3 106 290</u>	<u>-3 304 273</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 031 347</b>	<b>794 579</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	9	5 547	12 146
Räntekostnader och liknande poster		-1 405 159	-1 228 459
		<u>-1 399 612</u>	<u>-1 216 313</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 368 265</b>	<b>- 421 734</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 368 265</b>	<b>- 421 734</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 72 158	- 72 158
Ianspråktagande av underhållsfond		207 187	248 000
Förändring av underhållsfond		<u>135 029</u>	<u>175 842</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 233 236</b>	<b>- 245 892</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	69 883 514	70 226 070
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 009 603	2 139 279
Pågående byggnation och förskott		0	5 100
		<u>71 893 117</u>	<u>72 370 449</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>71 893 117</b>	<b>72 370 449</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 177	- 2 036
Övriga fordringar		176	162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	25 003	22 656
		<u>26 356</u>	<u>20 782</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	700 000	0
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel		50 091	76 091
Avräkning med Swedbank		630 584	814 008
		<u>680 676</u>	<u>890 099</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 407 031</b>	<b>910 880</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>73 300 149</b>	<b>73 281 329</b>

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		35 600 947	35 065 590
Upplåtelseavgifter		1 401 435	1 110 442
Underhållsfond		- 133 385	1 644
		<u>36 868 997</u>	<u>36 177 676</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 611 929	- 366 037
Årets resultat		- 368 265	- 421 734
Avsättning till underhållsfond		- 72 158	- 72 158
Ianspråktagande av underhållsfond		207 187	248 000
		<u>- 845 165</u>	<u>- 611 929</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 023 832</b>	<b>35 565 747</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	36 224 903	36 258 204
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		350 001	516 733
Leverantörsskulder		152 628	156 553
Skatteskulder		5 629	116 619
Övriga kortfristiga skulder		190	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	542 966	667 473
		<u>1 051 414</u>	<u>1 457 378</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>37 276 317</b>	<b>37 715 582</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>73 300 149</b>	<b>73 281 329</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		40 000 000	40 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m m

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

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Prog	60	2067
Stambyte, badrum	Rak	40	2049
Säkerhetsdörrar	Rak	40	2050
Markentreprenad	Rak	20	2028
Markentreprenad, Kungsgatan	Rak	20	2031
Ventilationsåtervinning	Rak	20	2030
Porttelefon	Rak	10	2017
Inventarier	Rak	5	2012

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 330 989	3 249 869
Hyor, bostäder	277 703	324 060
Hyor, lokaler	317 712	311 157
Hyor, garage	168 665	171 059
Hyor, p-platser	40 280	41 040
	<u>4 135 350</u>	<u>4 097 185</u>

### Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	1 500	1 500
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 13	- 153
Inkassointäkter	800	320
	<u>2 287</u>	<u>1 667</u>

### Not 3 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	11 390	2 643
Bostäder	4 107	8 399
Vattenskador	1 748	0
Gemensamma utrymmen	27 473	2 215
Installationer	48 628	78 810
Huskropp	3 875	0
Garage och parkeringsplatser	5 931	25 775
Vandalisering	17 721	6 865
	<u>120 873</u>	<u>124 706</u>

**Not 4 Planerat underhåll**

Lokaler, gemensamma utrymmen	156 250	390 614
Installationer	0	54 727
Huskroppar	50 937	93 409
	<u>207 187</u>	<u>538 750</u>

**Not 5 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	45 382	38 869
Kabel-TV	76 436	75 032
IT-kostnader	5 253	3 940
Juridiska kostnader	0	- 5 475
Möteskostnader	2 062	4 295
Övriga förvaltningskostnader	900	0
Fastighetskötsel	349 044	343 488
Obligatoriska besiktningar	28 294	15 558
Snöröjning, extradebitering	0	9 200
Förbrukningsmateriel	39 299	14 808
Vatten	150 884	127 702
El	263 845	269 988
Uppvärmning	398 306	430 241
Sophantering	67 214	65 235
	<u>1 426 919</u>	<u>1 392 881</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

Lokalkostnader	37 750	4 156
Kreditupplysningar	1 200	1 125
Kontorsmateriel	5 514	6 456
Telefon och porto	5 301	4 538
Medlems- och föreningsavgifter	692	- 4 829
Köpta tjänster	5 660	4 163
Bankkostnader	1 450	3 417
Övriga externa kostnader	29 623	14 154
	<u>87 190</u>	<u>33 181</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	104 900	96 440
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 240	4 240
Föreningsvald revisor	4 240	4 240
Summa	<u>113 380</u>	<u>104 920</u>
Sociala kostnader	16 813	17 561
	<u>130 193</u>	<u>122 481</u>

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	481 150	471 716
Markanläggningar	111 559	85 203
Standardförbättringar	276 967	276 967
Inventarier, verktyg och installationer	9 956	9 954
Installationer	119 720	119 720
	<u>999 352</u>	<u>963 560</u>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 9 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 014	9 091
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	4 413	2 993
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	120	62
	<u>5 547</u>	<u>12 146</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	50 696 845	50 696 845
Mark	9 355 000	9 355 000
Standardförbättringar	11 078 668	9 753 723
Markanläggning	1 704 064	1 704 064
	<u>72 834 577</u>	<u>71 509 632</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	1 324 945
Markanläggning	527 120	0
	<u>527 120</u>	<u>1 324 945</u>
Summa anskaffningsvärden	73 361 697	72 834 577

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 832 088	-1 360 372
Standardförbättringar	- 520 810	- 243 843
Markanläggningar	- 255 609	- 170 406
	<u>-2 608 507</u>	<u>-1 774 621</u>
Årets avskrivning byggnader	- 481 150	- 471 716
Årets avskrivning standardförbättringar	- 276 967	- 276 967
Årets avskrivning markanläggningar	- 111 559	- 85 203
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 478 183	-2 608 507

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	69 883 514	70 226 070
Byggnader	48 383 607	48 864 757
Mark	9 355 000	9 355 000
Standardförbättringar	10 280 891	10 557 858
Markanläggningar	1 864 016	1 448 455

Taxeringsvärden

bostäder	38 312 000	38 312 000
lokaler	3 016 000	3 016 000
Totalt taxeringsvärde	<u>41 328 000</u>	<u>41 328 000</u>
varav byggnader	30 808 000	30 808 000

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	49 772	49 772
Installationer	2 282 589	2 282 589
	<u>2 332 361</u>	<u>2 332 361</u>
Summa anskaffningsvärden	2 332 361	2 332 361
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 39 816	- 29 862
Installationer	- 153 266	- 33 546
	<u>- 193 082</u>	<u>- 63 408</u>
Årets avskrivningar		
Maskiner	- 9 956	- 9 954
Installationer	- 119 720	- 119 720
	<u>- 129 676</u>	<u>- 129 674</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 322 758	- 193 082
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 009 603</u>	<u>2 139 279</u>
Varav		
Maskiner	0	9 956
Installationer	2 009 603	2 129 323

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	19 675	19 109
Periodiserade kostnader månadsrapporter	347	438
Upplupna ränteintäkter	1 138	0
Förutbetalda försäkringspremier	3 843	3 109
	<u>25 003</u>	<u>22 656</u>

**Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	700 000	0
Typ	Saldo	Ränta
30 dagar	700 000	2,25
		Slutdatum
		2013-01-06

**Not 14 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	1 110 442	35 065 590	1 644	- 611 929
Disposition enl årsstämmbeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				135 029
Avsättning till underhållsfond			72 158	
Uttag ur underhållsfond			- 207 187	
Nya insatser och uppl. avgifter	290 993	535 357		
Årets resultat				- 368 265
Vid årets slut	1 401 435	35 600 947	- 133 385	- 845 165

2012-12-31 2011-12-31

**Not 15 Fastighetslån**

Fastighetslån	36 574 904	36 774 937
Avgår nästa års amortering	- 350 001	- 516 733
Skuld vid årets slut	36 224 903	36 258 204

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,83%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,94%	2015-06-30	4 508 269			4 824 903
SWEDBANK HYPOTEK	3,89%	2013-10-25	7 200 000			7 200 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,80%	2016-12-30	8 000 000			8 000 000
SÖRMLANDS SPARBANK	3,52%	2015-10-26	9 333 336		333 332	9 083 337
SÖRMLANDS SPARBANK	3,68%	2014-06-25	7 733 332		266 668	7 466 664
			<b>36 774 937</b>		<b>600 000</b>	<b>36 574 904</b>


Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 001 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	30 420	35 100
Upplupna räntekostnader	71 776	203 615
Upplupna elkostnader	16 068	12 997
Upplupna värmekostnader	67 302	12 279
Upplupna styrelsearvoden	117 000	117 000
Förutbetalda hyror och avgifter	240 400	286 482
	542 966	667 473

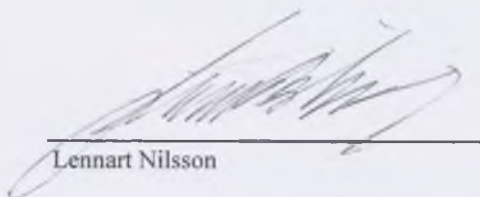


Nyköping den



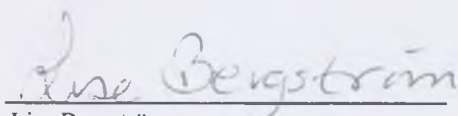
---

Robin Jansson




---

Lennart Nilsson



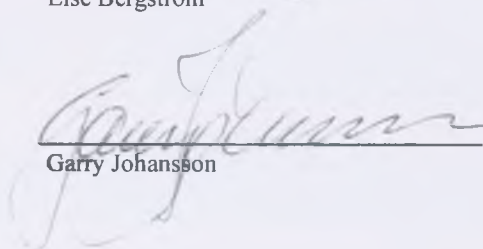
---

Lise Bergström




---

Carin Ehre



---

Garry Johansson



---

Aida Omerbasic

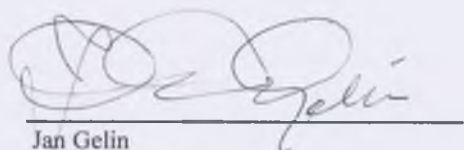
Vår revisionsberättelse har lämnats den

2013-03-07



---

Åke Bergkvist  
Föreningsrevisor



---

Jan Gelin  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening- en Skutskepparen 52, 769614-4125

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skutskepparen för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

#### 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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52 för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

#### 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

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

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping den 2013-03-07

Åke Bergkvist  
Föreningsrevisor

Jan Gelin  
Föreningsrevisor

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



## Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52

Organisationsnummer: 769614-4125

Adress: Brunnsgatan 10, 611 32 Nyköping

E-postadress: [brf-skutskepparen52@hotmail.com](mailto:brf-skutskepparen52@hotmail.com)

Faxnummer: 0155-124360

### *SPARA ÅRSREDOVISNINGEN*

- den behöver du vid lån av pengar eller om du skall sälja din lägenhet. Årsredovisningen är en handling som ger både säljare och köpare bra möjlighet att bedöma föreningens ekonomi.

Årsredovisningen är upprättad av Brf Skutskepparen 52's styrelse i samarbete med Riksbyggen, Nyköping.