

Bostadsrättsföreningen Skåningen
769622-9348

Årsredovisning 2014

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skåningen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

FAE

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-21 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Stockholm Skåningen 3 och Stockholm Skåningen 4 i Bromma församling sedan 2012-09-02. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen och bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens hus är ett så kallat passivhus. Huset är konstruerat för att minimera värmeförluster genom klimatskalet samtidigt som värmen i den utgående luften återvinns och används till att värma den friska inkommande luften.

Föreningen strävar efter att skapa en klimatsmart förvaltning av fastigheten och äger därför andelar i O2 El ekonomisk förening. Innehavet av andelarna ger föreningen möjlighet att köpa miljövänlig elektricitet till ett rabatterat pris och samtidigt bidra till vindkraftens utbyggnad i Sverige.

Byggnadens uppvärmning är bergvärme

I föreningens hus finns 41 st. bostadslägenheter, samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2012 och består av ett bostadshus med garage.

Byggnadens bostadsyta är 3.318 kvadratmeter och garageyta är 607 kvadratmeter .

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för taxeringsåret 2014 har varit 58 349 000 kr varav byggnadsvärdet varit 43 985 000 kr och markvärdet 14 364 000 kr.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 41 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st. lägenheter överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Styrelsens sammansättning

Nuvarande styrelse är utsedd på ordinarie föreningsstämma den 29 april 2014.

Styrelsen har under året hållit 9 st. protokollförda sammanträden.

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Håkan Bremler | Ordinarie ledamot |
| Lars Engell | Ordinarie ledamot |
| Erik Kellner | Ordinarie ledamot |
| Anita Lindell | Ordinarie ledamot |
| Helene van den Brink | Ordinarie ledamot |
| Kim Rask | Suppleant |
| Ingegärd Thörn Eriksson | Suppleant |

Revisorer

Föreningens externa revisor har varit Per-Åke Öberg, Sonora Revision AB.

Valberedning

Cecilia Liljenrud
Anders Mellbourn

AAE
Hö
2
JK

Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Styrelsen har under året arrangerat två städ- och trivseldagar.
- Parkeringen har utökats med en plats. Nu har vi 12 p-platser och 24 garageplatser. I slutet av året var alla p- och g-platser uthyrda utom en p-plats (används som gästparkering) och två garageplatser, handikapplatsen och platsen närmast cykelparkeringen.
- Alla lägenheter var sålda under året.
- Garantibesiktningen (2 år efter slutbesiktningen) genomfördes den 10 september. Garantibesiktning för

Föreningens ekonomi

Föreningens hyresintäkter har ökat till 160 000 kr (80 000 kr) på grund av att flertalet av föreningens bilplatser nu är uthyrda. Stockholm Vatten har under räkenskapsåret gjort en korrigerad tidigare debiterad vattenkostnad vilket lett till minskade kostnader för vatten under året. Även kostnaderna för el har minskat under året. Föreningens kostnader för fastighetsskötsel och reparationer har ökat under året främst beroende på att ett driftavtal tecknats med Creanova AB. Föreningen belastas detta år med uppvärmningskostnader för garage- nedfarten om totalt 108 144 kr. Kostnaden avser uppvärmning för perioden 2012-2014.

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2014 | 2013 | 2012 |
|-----------------------|-------|-------|---------|
| Nettoomsättning (tkr) | 2 321 | 2 241 | 641 |
| Årets resultat (tkr) | -50 | -54 | -66 600 |
| Soliditet | 76,7% | 76,7% | 76,6% |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogade medel

| | |
|---------------------|----------|
| balanserat resultat | -53 689 |
| årets resultat | -50 343 |
| | <hr/> |
| | -104 032 |

disponeras för

| | |
|--|----------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 0 |
| Överföring till balanserat resultat | -104 032 |
| | <hr/> |
| | -104 032 |

Beträffande bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

AK

3
HB

| Resultaträkning | <i>Tilläggs- upplysning</i> | 2014-01-01 2014-12-31 | 2013-01-01 2013-12-31 |
|---|---------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 2 320 993 | 2 241 299 |
| <i>Summa rörelseintäkter</i> | | <u>2 320 993</u> | <u>2 241 299</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 3 | -730 508 | -577 570 |
| Personalkostnader | 4 | -59 882 | -56 882 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 1 | -339 227 | -339 227 |
| Övriga rörelsekostnader | | -41 200 | -121 202 |
| <i>Summa rörelsekostnader</i> | | <u>-1 170 817</u> | <u>-1 094 881</u> |
| Rörelseresultat | | 1 150 176 | 1 146 418 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 4 890 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 205 409 | -1 199 966 |
| <i>Summa finansiella poster</i> | | <u>-1 200 519</u> | <u>-1 199 966</u> |
| ÅRETS RESULTAT | | <u>-50 343</u> | <u>-53 548</u> |

Balansräkning



| | Tilläggs- upplysning | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 169 713 446 | 170 052 673 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>169 713 446</u> | <u>170 052 673</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | | 150 000 | 150 000 |
| Andelar i intresseföretag | | 737 000 | 737 000 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | <u>887 000</u> | <u>887 000</u> |
| <i>Summa anläggningstillgångar</i> | | 170 600 446 | 170 939 673 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 21 155 | 48 547 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>21 155</u> | <u>48 547</u> |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 1 036 319 | 707 439 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | <u>1 036 319</u> | <u>707 439</u> |
| <i>Summa omsättningstillgångar</i> | | 1 057 474 | 755 986 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u><u>171 657 920</u></u> | <u><u>171 695 659</u></u> |

PAB

5
Ho
Oh

Balansräkning

| | Tilläggs- upplysning | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|--|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | 7 | | |
| Inbetalda insatser | | 131 750 000 | 131 750 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>131 750 000</u> | <u>131 750 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -53 689 | -141 |
| Årets resultat | | -50 343 | -53 548 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>-104 032</u> | <u>-53 689</u> |
| <i>Summa eget kapital</i> | | 131 645 968 | 131 696 311 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | | |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | 9 | 39 271 660 | 39 385 410 |
| | | <u>39 271 660</u> | <u>39 385 410</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | | |
| Förskott från medlemmar | 9 | 130 000 | 195 000 |
| Leverantörsskulder | | 196 085 | 130 391 |
| Skulder till koncernföretag | | 26 633 | 42 980 |
| Övriga skulder | | 100 000 | 100 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 75 001 | 54 790 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | 10 | 212 573 | 90 777 |
| | | <u>740 292</u> | <u>613 938</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u><u>171 657 920</u></u> | <u><u>171 695 659</u></u> |
| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER | | | |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 39 900 000 | 39 900 000 |
| <i>Summa ställda säkerheter</i> | | <u>39 900 000</u> | <u>39 900 000</u> |
| Ansvarsförbindelser | | | |
| Övriga ansvarsförbindelser | | 0 | 0 |
| <i>Summa ansvarsförbindelser</i> | | <u>0</u> | <u>0</u> |


 6


Tilläggsupplysningar

A. ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

1. Avskrivningar

Föreningen tillämpar följande avskrivningar:

| | |
|-------------------------|------|
| Byggnader: | 0,2% |
| Uppskrivning byggnader: | 0,2% |

| | 2014-01-01 | 2013-01-01 |
|--|------------|------------|
| | 2014-12-31 | 2013-12-31 |

B. UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

2. Nettoomsättning

| | | |
|-----------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 2 155 944 | 2 155 944 |
| Hysesintäkter | 160 000 | 80 000 |
| Övriga intäkter | 5 049 | 5 355 |
| | <u>2 320 993</u> | <u>2 241 299</u> |

3. Övriga externa kostnader

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Vatten | 24 591 | 55 421 |
| El | 157 264 | 188 594 |
| Uppvärmning garage-nedfart | 108 144 | 0 |
| Sophämtning och renhållning | 32 897 | 32 410 |
| Städning | 49 500 | 52 540 |
| Fastighetsskötsel, avtal | 85 364 | 15 954 |
| Reparationer och underhåll | 53 527 | 17 040 |
| Kabel-TV, telefoni och bredband | 117 408 | 117 376 |
| Fastighetsförsäkringar | 29 780 | 25 802 |
| Ekonomisk förvaltning | 55 152 | 55 152 |
| Revisionsarvoden | 16 881 | 17 281 |
| | <u>730 508</u> | <u>577 570</u> |

4. Personalkostnader

| | | |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden | 47 000 | 44 000 |
| Sociala avgifter | 12 882 | 12 882 |
| | <u>59 882</u> | <u>56 882</u> |

C. UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5. Byggnader och mark

| | | |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffningsvärde | 170 504 975 | 170 504 975 |
| Avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -452 302 | -113 075 |
| Årets avskrivningar på byggnader | -339 227 | -339 227 |
| Utgående avskrivningar enligt plan | -791 529 | -452 302 |
| | <u>169 713 446</u> | <u>170 052 673</u> |

Utgående redovisat värde på byggnader

6. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsförsäkringar | 21 155 | 19 203 |
| Kabel-TV, telefoni och bredband | 0 | 29 344 |
| Totalt | <u>21 155</u> | <u>48 547</u> |

Handwritten signatures and initials: "PAB" and "HB" with a flourish.

Tilläggsupplysningar

7. Eget kapital

Årets förändringar av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|--------------------|---------------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 131 750 000 | -141 | -53 548 |
| Disposition av föregående års resultat | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -53 548 | 53 548 |
| Årets resultat | | | -50 343 |
| Belopp vid årets utgång | 131 750 000 | -53 689 | -50 343 |

8. Långfristiga skulder

| Skulder till kreditinstitut | Ränta | Bindningstid | Villkorsändras | | |
|--|-------|--------------|----------------|-------------------|-------------------|
| SEB | 3,57% | 7 år | 2020-03-28 | 9 728 750 | 9 793 750 |
| SEB | 3,18% | 5 år | 2018-03-28 | 9 828 330 | 9 893 330 |
| SEB | 2,83% | 3 år | 2016-03-28 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| SEB | 1,78% | 3 månader | 2015-03-17 | 9 844 580 | 9 893 330 |
| Totalt | | | | 39 401 660 | 39 580 410 |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | | -130 000 | -195 000 |
| | | | | 39 271 660 | 39 385 410 |

9. Skulder för vilka säkerheter ställts

| | Utnyttjad kredit | Ställd säkerhet |
|---|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 39 401 660 | |
| Säkerhet: <i>Fastighetsinteckningar</i> | | 39 900 000 |
| <i>S:a skulder för vilka säkerheter ställts</i> | 39 401 660 | 39 900 000 |


10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader | 31 888 | 28 977 |
| Ei | 19 864 | 18 313 |
| Ekonomisk förvaltning | 4 596 | 4 596 |
| Bokslutsreserv | 32 500 | 32 500 |
| Vatten | 5 206 | 6 391 |
| Städning | 4 125 | 0 |
| Fastighetsskötsel och reparationer | 6 250 | 0 |
| Uppvärmning garage-nedfart | 108 144 | 0 |
| Totalt | 212 573 | 90 777 |

Handwritten signatures and initials:
ASB
HB
PK


Underskrifter

Stockholm den 29/3 2015.


Håkan Bremner

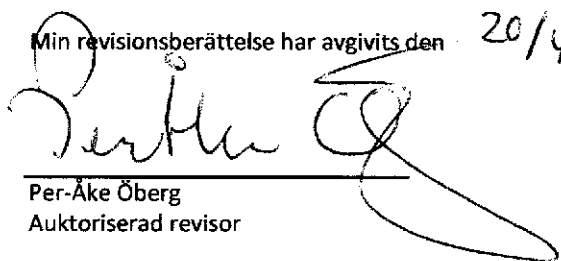

Lars Engell


Erik Kellner


Anita Lindell


Helene van den Brink

Min revisionsberättelse har avgivits den 20/4 2015.


Per-Åke Öberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skåningen

Org.nr 769622-9348

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skåningen för räkenskapsåret 2014.

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 föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 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 Skåningen för räkenskapsåret 2014.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

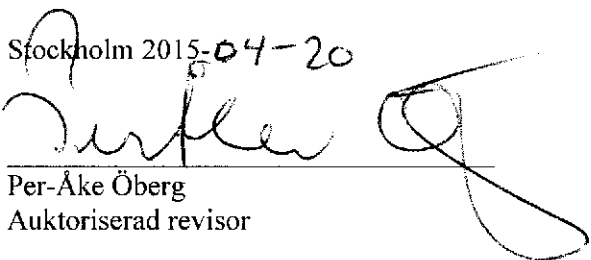
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2015-04-20


Per-Åke Öberg
Auktoriserad revisor