

Bostadsrättsföreningen Skåningen
769622-9348

Årsredovisning 2012

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skåningen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012

PRÖ

Förvaltningsberättelse

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.
Fastigheterna har ännu inte åsatts något taxeringsvärde.

Byggnadens bostadsyta är 3.318 kvadratmeter och garageyta är 607 kvadratmeter .

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 41 st.
Av föreningens medlemslägenheter har samtliga 41 st. upplåtits under året. En lägenhet har överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen fram till extra föreningsstämma den 17 oktober 2012

Marcus Alderbäck	Ordinarie ledamot
Johan Berg	Ordinarie ledamot
Erik Kellner	Ordinarie ledamot
Mikael Sandefeldt	Ordinarie ledamot

Styrelsen från extra föreningsstämma den 17 oktober 2012

Lars Engell	Ordinarie ledamot
Andreas Liljenrud	Ordinarie ledamot
Anita Lindell	Ordinarie ledamot
Erik Kellner	Ordinarie ledamot
Mikael Sandefeldt	Ordinarie ledamot
John Mossop	Suppleant
Kim Rask	Suppleant

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 mars 2012 och extra föreningsstämma hölls den 17 oktober 2012.
Styrelsen har under året hållit 3 st. protokollförda sammanträden.

Förvaltningsberättelse

Revisorer

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

Valberedning

Cecilia Liljenrud
Anders Mellbourn

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under hösten 2012 förvärvat Fastigheterna Stockholm Skåningen 3 och Stockholm Skåningen 4 genom förvärv av samtliga aktier i Ängbygläntan AB.

Aktierna i Ängbygläntan AB har avyttrats med förlust och fastigheten har skrivits upp till marknadsvärde.

Föreningen har förvärvat samtliga aktier i Ängbygläntan Parkering AB och arrenderar till detta bolag ut parkerings- och garageenheten.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i dagsläget god trots redovisad förlust.

Resultatet påverkas till stor del av förvärvet av fastigheten, vilket har skett via bolagsförvärv.

Fastigheten har överförs till bokfört värde till föreningen, varefter bolaget har avyttrats med förlust, samtidigt som föreningen gjort en uppskrivning av fastigheten.

Ränteläget är fortfarande förhållandevis lågt och ligger lägre än kalkylerad ränta i ekonomiska planen.

Föreningen amorterar lånen med 0,5% per år.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift t.o.m. år 2027 på grund av nyproduktion.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat

Årets resultat	-66 600 041
Summa balanserat resultat	<u>-66 600 041</u>

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så:

att av uppskrivningsfond ianspråkstages	-66 599 900
att i ny räkning överförs	<u>-141</u>
Summa	<u>-66 600 041</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

pu
P/O

Resultaträkning		2012-01-01	2011-04-05
	Not	2012-12-31	2011-12-31
Intäkter			
Årsavgifter		582 621	0
Hysesintäkter		45 833	0
Övriga intäkter	1	12 732	0
S:a intäkter		641 186	0
Rörelsens kostnader			
Vatten		-30 393	0
Energi		-52 846	0
Sophämtning & renhållning		-6 201	0
Städning		-16 500	0
Fastighetsskötsel & reparationer		-3 968	0
Kabel-TV, telefoni & bredband		-45 820	0
Fastighetsförsäkring		-8 100	0
Ekonomisk förvaltning		-34 885	0
Övriga externa tjänster		-24 300	0
S:a rörelsens kostnader		-223 013	0
Resultat före avskrivningar		418 173	0
Avskrivningar			
Årets avskrivningar	2	-113 075	0
S:a avskrivningar		-113 075	0
Resultat före finansiella poster		305 098	0
Finansiella poster			
Resultat vid försäljning av dotterbolag		-66 599 900	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 239	0
S:a finansiella poster		-66 905 139	0
ÅRETS RESULTAT		-66 600 041	0

Balansräkning

	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Byggnader		92 739 242	0
Uppskrivning byggnader		66 552 658	0
Mark		11 100 000	0
S:a materiella anläggningstillgångar		<u>170 391 900</u>	0
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar	4	887 000	0
S:a finansiella anläggningstillgångar		<u>887 000</u>	0
Omsättningstillgångar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	16 200	0
Kassa och bank		746 143	0
S:a omsättningstillgångar		<u>762 343</u>	0
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>172 041 243</u>	0
EGET KAPITAL & SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		131 750 000	0
Uppskrivningsfond		66 599 900	0
S:a bundet eget kapital		<u>198 349 900</u>	0
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		0	0
Årets resultat		-66 600 041	0
S:a ansamlad förlust		<u>-66 600 041</u>	0
Summa eget kapital		131 749 859	0
Långfristiga skulder			
Inteckningslån	6	39 580 410	0
S:a långfristiga skulder		<u>39 580 410</u>	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		200 760	0
Förutbetalda årsavgifter		42 573	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	111 183	0
Övriga kortfristiga skulder	8	256 458	0
Övriga kortfristiga skulder koncernföretag	8	100 000	0
S:a kortfristiga skulder		<u>710 974</u>	0
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER		<u>172 041 243</u>	0
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar		39 900 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enighet med Bokföringsnämndens allmänna råd.

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

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

Avskrivningar på anläggningstillgångar baseras på föreningens ekonomiska plan och utgår med 197 500 kr per år.

Noter	2012-01-01	2011-04-05
	2012-12-31	2011-12-31
Not 1 Övriga intäkter		
Ersättningar från Fortis Fastigheter AB	12 732	0
	<u>12 732</u>	<u>0</u>
Not 2 Årets avskrivningar		
Avskrivning enligt plan 4/12-delar	65 833	
Avskrivning uppskrivning enligt plan 4/12-delar	47 242	0
	<u>113 075</u>	<u>0</u>
Not 3 Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Nyanskaffningar	92 805 075	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>92 805 075</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning på byggnad	-65 833	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-65 833</u>	<u>0</u>
Uppskrivning		
Ingående uppskrivning	0	0
Årets uppskrivning	66 599 900	0
Utgående uppskrivning	<u>66 599 900</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivning på uppskrivning	-47 242	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-47 242</u>	<u>0</u>
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Nyanskaffningar	11 100 000	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>11 100 000</u>	<u>0</u>
S:a materiella anläggningstillgångar	<u><u>170 391 900</u></u>	<u><u>0</u></u>
Not 4 Aktier och andelar		
Aktiekapital Ängbygläntan Parkering AB	150 000	0
O2 Vindkraftsandelar	737 000	0
	<u>887 000</u>	<u>0</u>
Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Trygg Hansa fastighetsförsäkring	16 200	0
	<u>16 200</u>	<u>0</u>

Noter

2012-12-31 2011-12-31

Not 6 Inteckningslån

	<i>Ränta (bindningstid)</i>	<i>Förfaller</i>		
SEB inteckningslån	3,57% (7 år)	2020-03-28	9 858 750	0
SEB inteckningslån	3,18% (5 år)	2018-03-28	9 958 330	0
SEB inteckningslån	2,83% (3 år)	2016-03-28	10 000 000	0
SEB inteckningslån	2,87% (2 år)	2014-09-28	9 958 330	0
			39 775 410	0
Avgår kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-195 000	0
			39 580 410	0

Not 7 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

SEB, upplupen ränta			32 337	0
Fortum Markets AB			33 874	0
Mowen Förvaltning AB			4 596	0
Bokslutsreserv			32 500	0
Stockholm Vatten			7 876	0
			111 183	0


Not 8 Övriga kortfristiga skulder

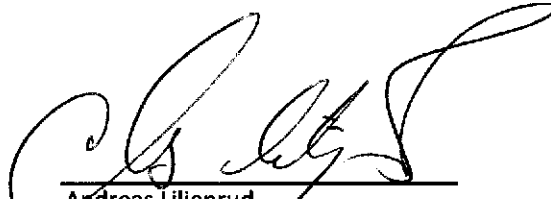
Fortis Fastigheter AB			50 000	0
Momsskuld			11 458	0
Kortfristig del av inteckningslån			195 000	0
Ängbygläntan Parkering AB			100 000	0
			356 458	0

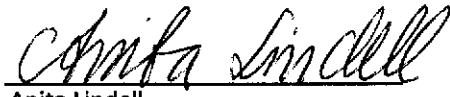
ABO

Underskrifter

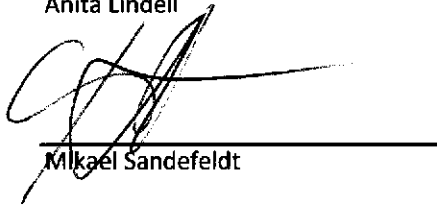
Stockholm den 20 mars 2013


Lars Engell

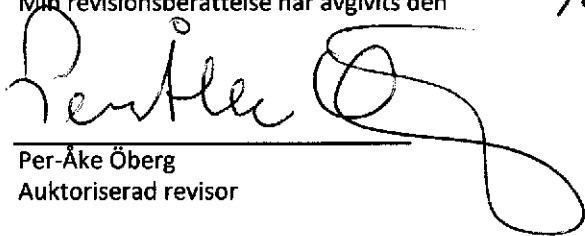

Andreas Liljenrud


Anita Lindell


Erik Kellner


Mikael Sandefeldt

Min revisionsberättelse har avgivits den 12/4 2013.


Per-Åke Öberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skåningen

Org.nr 769622-9348

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Skåningen för räkenskapsåret 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 föreningens finansiella ställning per den 2012-12-31 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skåningen för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

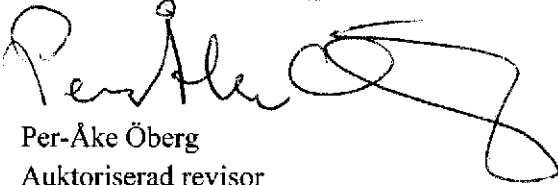
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, 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 disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2013-04-12



Per-Åke Öberg
Auktoriserad revisor