

Bostadsrättsföreningen Skåningen
769622-9348

Årsredovisning 2015

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skåningen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Skåningen 3 i Bromma församling sedan 2012-09-02. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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 upplåtna med bostadsrätt.

Till fastigheten finns ett garage med 24 platser och därtill 12 utomhus parkeringsplatser. I slutet av året var alla platser uthyrda utom två p-platser (används som gästparkering) och två garageplatser, handikapplatsen och platsen närmast cykelparkeringen. Under året har styrelsen utarbetat och antagit nya regler för uthyrning och parkering.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av ett bostadshus med garage.

Byggnadens bostadsyta är 3.318 kvadratmeter och garageyta är 607 kvadratmeter .

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde för taxeringsåret 2015 har varit 59 005 000 kr varav byggnadsvärdet varit 43 985 000 kr och markvärdet 15 020 000 kr.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 41 st.

Av föreningens medlemslägenheter har en lägenhet överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Styrelsens sammansättning

Nuvarande styrelse är utsedd på ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2015.

Styrelsen har under året hållit 10 st. protokollförda sammanträden.

Håkan Bremler	Ordinarie ledamot
Helene van den Brink	Ordinarie ledamot
Erik Kellner	Ordinarie ledamot
Bitte Enquist Lundmark	Ordinarie ledamot
Anders Mellbourn	Ordinarie ledamot
Per Friberg	Suppleant
Kim Rask	Suppleant

Styrelsen har konstituerat sig så att Anders Mellbourn varit ordförande, Helene van den Brink sekreterare och Erik Kellner kassör.

Revisor

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

Valberedning

Anita Lindell och Mats Vennström.

Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets kostnader har påverkats negativt av att avskrivningarna på föreningens byggnader har ökat då styrelsen beslutat om en kortare avskrivningstid än vad som tillämpats tidigare. Föreningens kassa har påverkats av att en extra amortering av föreningens lån har gjorts med 400 000 kronor.

Föreningens kostnader för fastighetsskötsel och reparationer har legat över budget 2015 till följd av oväntat stora underhållsbehov. I några fall har föreningen utestående diskussion med byggherren om fördelning av underhållskostnader.

Ett par möten har genomförts med byggherren Fortis Fastigheter AB med syfte att diskutera och komma till avslut med restpunkter från garantibesiktningen i september 2014.

Fel på belysningsystem på alla våningsplan har åtgärdats och injustering av lägenhetens värmesystem har genomförts.

Underhållsplan har köpts av konsult Perfecta Projektledning AB, som skapat en UH-plan inklusive kostnadsbedömning för kommande 20 år. Utifrån underhållsplanen har en långsiktig underhållsbudget utarbetats.

Avtal för fastighetsskötsel har tecknats med WIAB, som föreningen också sedan tidigare har serviceavtal för värme- och ventilationssystemet med.

Avfallshanteringen har under året utvecklats med separat sortering och hämtning av matavfall.

Beslut har tagits att införa debitering av individuell varmvattenförbrukning fr.o.m. 1 jan 2016.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) genomfördes under september 2015. Den blev inte godkänd, varför styrelsen har beslutat att genomföra ny kontroll och injustering av hela ventilationssystemet.

Avtal har tecknats med stiftelsen Josephinahemmet (grannfastigheten) för leverans av fjärrvärme till föreningens markvärmesystem för infart/nerfart till garaget.

Under året (vår och höst) har två trivsel- och städdagar anordnats. Under hösten ordnades ett särskilt informationsmöte för medlemmarna om aktuella frågor.

Föreningen har ansökt om och beviljats medlemskap i intresseföreningen Bostadsrätterna fr.o.m. 2016.

Under året har förslag till nya stadgar utarbetats.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 298	2 321	2 241	641
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-572	-50	-54	-66 600
Soliditet	76,9%	76,7%	76,7%	76,6%
Lån/kvm bostadsyta (kr)	11 715	11 875	11 929	11 988

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogade medel

balanserat resultat	-104 032
årets resultat	-572 019
	<hr/>
	-676 051

disponeras för

Överföring till balanserat resultat	-676 051
	<hr/>
	-676 051

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

Resultaträkning	<i>Tilläggs- upplysning</i>	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 297 977	2 320 993
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>2 297 977</u>	<u>2 320 993</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-969 968	-730 508
Personalkostnader	4	-57 396	-59 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1	-534 007	-339 227
Övriga rörelsekostnader		-54 328	-41 200
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-1 615 699</u>	<u>-1 170 817</u>
Rörelseresultat		682 278	1 150 176
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-187 000	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		768	4 890
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 068 064	-1 205 409
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-1 254 296</u>	<u>-1 200 519</u>
Resultat efter finansiella poster		-572 019	-50 343
ÅRETS RESULTAT		<u>-572 019</u>	<u>-50 343</u>

Balansräkning	<i>Tilläggs- upplysning</i>	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	169 179 439	169 713 446
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>169 179 439</u>	<u>169 713 446</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	150 000	150 000
Andelar i intresseföretag	7	550 000	737 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>700 000</u>	<u>887 000</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		169 879 439	170 600 446
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 200	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	22 429	21 155
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>41 629</u>	<u>21 155</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		520 216	1 036 319
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>520 216</u>	<u>1 036 319</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		561 845	1 057 474
SUMMA TILLGÅNGAR		<u><u>170 441 284</u></u>	<u><u>171 657 920</u></u>

PRJ

Balansräkning	<i>Tilläggs- upplysning</i>	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
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>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-104 032	-53 689
Årets resultat		-572 019	-50 343
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-676 051</u>	<u>-104 032</u>
<i>Summa eget kapital</i>		131 073 949	131 645 968
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut	11	38 741 660	39 271 660
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>38 741 660</u>	<u>39 271 660</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	10	130 000	130 000
Förskott från medlemmar		132 129	196 085
Leverantörsskulder		90 785	26 633
Skulder till koncernföretag		100 000	100 000
Skatteskulder		6 467	0
Övriga skulder		53 841	75 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	112 453	212 573
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>625 675</u>	<u>740 292</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u><u>170 441 284</u></u>	<u><u>171 657 920</u></u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
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>

PAO

Kassaflödesanalys

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	-572 019	-50 343
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet	721 007	339 227
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<u>148 988</u>	<u>288 884</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-20 474	27 392
Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-114 617	126 354
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i>	<u>13 897</u>	<u>442 630</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Fastighetsförbättringar	0	0
Investeringar i maskiner och inventarier	0	0
<i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i>	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amorteringar lån(-)/Nya lån(+)	-530 000	-113 750
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	0
<i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i>	<u>-530 000</u>	<u>-113 750</u>
Årets kassaflöde	<u>-516 103</u>	<u>328 880</u>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 036 319	707 439
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>520 216</u>	<u>1 036 319</u>

ASJ

Tilläggsupplysningar

A. ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar (K2).

1. Avskrivningar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Avskrivningsprinciperna har ändrats från föregående år. Vid beräkning av avskrivningsunderlaget har värdet för byggnad och uppskrivning av byggnad reducerats med den del som bostadsrättsinnehavaren själv har underhållsansvar för. Nedanstående avskrivningsprocent används för det resterande underlaget:

Byggnader: 0,5%

Uppskrivning byggnader: 0,5%

	2015-01-01	2014-01-01
	2015-12-31	2014-12-31

B. UPPLYSNINGAR TILL RESULTATRÄKNINGEN

2. Nettoomsättning

Årsavgifter	2 155 944	2 155 944
Hysesintäkter	120 000	160 000
Övriga intäkter	22 033	5 049
	<u>2 297 977</u>	<u>2 320 993</u>

3. Fastighetskostnader

Vatten	62 244	24 591
El	175 126	157 264
Uppvärmning garage-nedfart	37 366	108 144
Sophämtning och renhållning	37 969	32 897
Städning	49 800	49 500
Fastighetsskötsel, avtal	99 424	85 364
Reparationer och underhåll	251 334	53 527
Kabel-TV, telefoni och bredband	117 633	117 408
Fastighetsförsäkringar	32 369	29 780
Fastighetsskatt	29 540	0
Ekonomisk förvaltning	60 850	55 152
Revisionsarvoden	16 313	16 881
	<u>969 968</u>	<u>730 508</u>

4. Personalkostnader

Styrelsearvoden	46 000	47 000
Sociala avgifter	11 396	12 882
	<u>57 396</u>	<u>59 882</u>

C. UPPLYSNINGAR TILL BALANSRÄKNINGEN

5. Byggnader och mark

Anskaffningsvärde	170 504 975	170 504 975
Avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-791 529	-452 302
Årets avskrivningar på byggnader	-534 007	-339 227
Utgående avskrivningar enligt plan	-1 325 536	-791 529

Utgående redovisat värde på byggnader

169 179 439 169 713 446

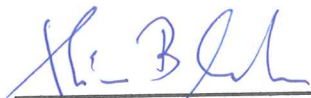
Tilläggsupplysningar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>			
6. Andelar i koncernföretag					
Föreningen äger 100 % av aktierna i Ängbygläntan Parkering AB.					
Anskaffningsvärde	150 000	150 000			
	<u>150 000</u>	<u>150 000</u>			
7. Andelar i intresseföretag					
Föreningen äger 110 andelar i O2 El Ekonomisk förening.					
Anskaffningsvärde	737 000	737 000			
Akkumulerade nedskrivningar	-187 000	0			
	<u>550 000</u>	<u>737 000</u>			
8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Fastighetsförsäkringar	22 429	21 155			
	<u>22 429</u>	<u>21 155</u>			
9. Eget kapital					
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>					
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Balanserat resultat</u>			
	<u>Årets resultat</u>				
Belopp vid årets ingång	131 750 000	-50 343			
Disposition av föregående års resultat					
Balanseras i ny räkning		-50 343			
Årets resultat		50 343			
		<u>-572 019</u>			
Belopp vid årets utgång	<u>131 750 000</u>	<u>-104 032</u>			
		<u>-572 019</u>			
10. Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	Ränta	Bindningstid	Villkorsändras		
SEB	3,57%	7 år	2020-03-28	9 663 750	9 728 750
SEB	3,18%	5 år	2018-03-28	9 763 330	9 828 330
SEB	2,83%	3 år	2016-03-28	10 000 000	10 000 000
SEB	1,02%	3 månader	2016-03-28	9 444 580	9 844 580
<i>Totalt</i>				<u>38 871 660</u>	<u>39 401 660</u>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-130 000	-130 000
				<u>38 741 660</u>	<u>39 271 660</u>
11. Skulder för vilka säkerheter ställts					
				<u>Utnyttjad kredit</u>	<u>Ställd säkerhet</u>
Övriga skulder till kreditinstitut				38 871 660	
Säkerhet: <i>Fastighetsinteckningar</i>					39 900 000
<i>S:a skulder för vilka säkerheter ställts</i>				<u>38 871 660</u>	<u>39 900 000</u>
12. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Räntekostnader				32 613	31 888
El				19 827	19 864
Ekonomisk förvaltning				4 596	4 596
Bokslutsreserv				32 500	32 500
Vatten				0	5 206
Städning				4 175	4 125
Sophämtning och renhållning				3 500	0
Fastighetsskötsel och reparationer				6 250	6 250
Uppvärmning garage-nedfart				8 992	108 144
				<u>112 453</u>	<u>212 573</u>



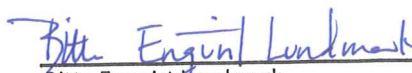
Underskrifter


Stockholm den 5 april 2016.


Håkan Bremner

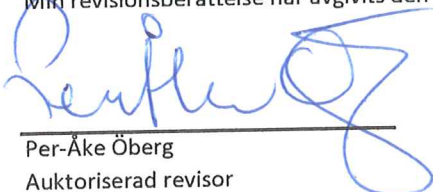

Helene van den Brink


Erik Kellner


Bitte Enquist Lundmark


Anders Mellbourn

Min revisionsberättelse har avgivits den 8/4 2016.


Per-Åke Öberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skåningen

Org.nr 769622-9348

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skåningen för räkenskapsåret 2015.

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 2015-12-31 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 behandling beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skåningen för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till behandling 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 behandling beträffande föreningens 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 behandling beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

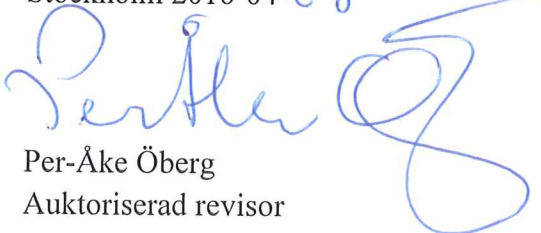
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Stockholm 2016-04-08



Per-Åke Öberg
Auktoriserad revisor