

Årsredovisning 2016

BRF SKÅNINGEN
769622-9348

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Äkta förening

Föreningen är en s k äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Stockholm Skåningen 3 i Bromma församling sedan 2012-09-02.

Fastighetens uppvärmning är bergvärme. Den 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 har 41 bostadsrätter om totalt 3 251 kvm.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Styrelsens sammansättning

Anders Mällbourn	Ordförande
Håkan Bremner (till och med 27 oktober)	Ledamot
Susanne Grönvik	Ledamot
Erik Kellner	Ledamot
Bitte Enquist Lundmark	Ledamot
Per Friberg	Suppleant
Johan Pettersson	Suppleant

Revisor

Per Åke Öberg, Sonora Revision

Valberedning

Anita Lindell och Mats Vennström.

Sammanträden och styrelsemöten

Extra föreningsstämma hölls 2016-02-25 för antagande av nya stadgar i första läsning. Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-14. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Teknisk. och fastighetsförvaltning	WIAB Service
Energikonsult	Creanova AB

Övrig verksamhetsinformation

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 57 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 56 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 lägenhetsöverlåtelse.

Föreningens garage och parkeringsplatser administreras genom Ängbygläntan Parkering AB. Bolaget ägs till 100% av föreningen och har samma styrelse som föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgifterna höjdes med 5 procent från 1 oktober 2016.

Övriga uppgifter

Föreningens kostnader för fastighetsskötsel och reparationer har varit höga under 2016, främst beroende på underhållsbehoven för hiss och styrsystem för uppvärmning. Vid årets slut var dessa problem åtgärdade. I några fall har byggherren tagit en del av kostnaderna för dessa åtgärder.

Den OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) som genomfördes under september 2015 och inte blev godkänd har följts av ny kontroll och åtgärder så att ventilationssystemet nu är godkänt. En fortsatt injustering av hela ventilationssystemet görs.

Föreningen har under året antagit nya stadgar som anpassats till den senaste lagstiftningen. Bland annat tillåter stadgarna nu föreningen att ta ut avgift för andrahandsupplåtelse. Styrelsen har fastställt sådan avgift som gäller sedan 1 oktober 2016.

Under året har två arbets- och trivseldagar (vår och höst) genomförts. Information till medlemmarna har meddelats i fem informationsbrev samt genom anslag i särskilda ärenden. Beslut har fattats om att under våren 2017 öppna en hemsida för föreningen inom ramen för föreningen Bostadsrätterna.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 475	2 298	2 321	2 241
Resultat efter fin. poster	-166	-572	-50	-54
Soliditet, %	77	77	77	77
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 917	11 957	12 120	12 175

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2015-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2016-12-31
Insatser	131 750	-	-	131 750
Balanserat resultat	-104	-572	-	-676
Årets resultat	-572	572	-166	-166
Eget kapital	131 074	0	-166	130 908

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-676
Årets resultat	-166
Totalt	<u>-842</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	<u>-842</u>
	-842

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 - 2016-12-31	2015-01-01 - 2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		2 402	2 276
Rörelseintäkter		74	22
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<i>2 475</i>	<i>2 298</i>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-5	-979	-893
Övriga externa kostnader	6	-87	-131
Personalkostnader	7	-57	-57
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-534	-534
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<i>-1 657</i>	<i>-1 616</i>
Rörelseresultat		818	682
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-984	-1 255
<i>Summa finansiella poster</i>		<i>-984</i>	<i>-1 254</i>
Resultat efter finansiella poster		-166	-572
Årets resultat		-166	-572

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	168 645	169 179
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>168 645</i>	<i>169 179</i>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	700	700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>700</i>	<i>700</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>169 345</i></u>	<u><i>169 879</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		80	19
Övriga fordringar		-0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	156	22
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>236</i>	<i>42</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		912	520
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>912</i>	<i>520</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>1 148</i></u>	<u><i>562</i></u>
Summa tillgångar		<u>170 493</u>	<u>170 441</u>

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 750	131 750
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>131 750</i>	<i>131 750</i>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-676	-104
Årets resultat		-166	-572
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>-842</i>	<i>-676</i>
<i>Summa eget kapital</i>		<u><i>130 908</i></u>	<u><i>131 074</i></u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	38 744	38 872
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>38 744</i>	<i>38 872</i>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	1
Leverantörsskulder		308	91
Skatteskulder		13	6
Övriga kortfristiga skulder		154	154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	367	244
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>841</i>	<i>496</i>
Summa eget kapital och skulder		<u>170 493</u>	<u>170 441</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Skåningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Uppskrivning byggnad	0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Not 1, Rörelseintäkter	2016	2015
Hysesintäkter, lokaler	132	120
Årsavgifter, bostäder	2 135	2 156
Övriga intäkter	208	22
Summa	2 475	2 298

Not 2, Fastighetsskötsel	2016	2015
Besiktning och service	101	0
Städning och fastighetsskötsel	152	149
Trädgårdsarbete	2	0
Summa	256	149

Not 3, Reparationer	2016	2015
Reparationer	216	251
Summa	216	251

Not 4, Taxebundna kostnader	2016	2015
Fastighetsel	199	175
Sophämtning	25	38
Uppvärmning	38	37
Vatten	62	62
Summa	324	313

Not 5, Övriga driftskostnader	2016	2015
Fastighetsförsäkringar	35	32
Fastighetsskatt	19	30
Kabel-TV	118	118
Korr. fastighetsskatt	11	0
Summa	183	180

Not 6, Övriga externa kostnader	2016	2015
Förbrukningsmaterial	3	0
Kameral förvaltning	55	61
Revisionsarvoden	18	16
Övriga förvaltningskostnader	11	54
Summa	87	131

Not 7, Personalkostnader	2016	2015
Sociala avgifter	12	11
Styrelsearvoden	46	46
Summa	57	57

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
Resultat från andelar i intresseföretag	0	187
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	984	1 068
Summa	984	1 255

Not 9, Byggnad och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	170 505	170 505
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 505	170 505
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 326	-792
Årets avskrivning	-534	-534
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 860	-1 326
Utgående restvärde enligt plan	<u>168 645</u>	<u>169 179</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 100</i>	<i>11 100</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 920	43 985
Taxeringsvärde mark	17 757	15 020
Summa	<u>63 677</u>	<u>59 005</u>

Not 10, Långfristiga värdepappersinnehav	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Ängbygläntan Parkering AB	150	150
Andelar i O2 El Ekonomisk förening	550	550
Summa	<u>700</u>	<u>700</u>

Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremier	25	0
Förvaltning	14	0
Kabel-TV	29	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88	22
Summa	<u>156</u>	<u>22</u>

Not 12, Skulder till kreditinstitut

	Ränteändringsdag	Räntesats 2016-12-31	Skuld 2016-12-31	Skuld 2015-12-31
SEB	2020-03-28	3,57 %	9 599	9 664
Stadshypotek	2017-09-28	0,6 %	9 447	0
SEB	2018-03-28	3,18 %	9 698	9 763
SEB	2017-03-28	1,03 %	10 000	10 000
SEB			0	9 445
Summa			38 744	38 872

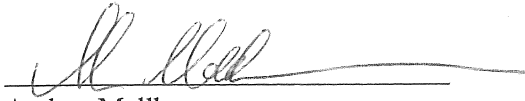
Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	28	0
EI	24	0
Fastighetsskötsel	6	0
Förutbetalda avgifter/hyror	187	131
Utgiftsräntor	122	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	112
Summa	367	244

Not 14, Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Totalt uttagna pantbrev	39 900	39 900
Summa	39 900	39 900

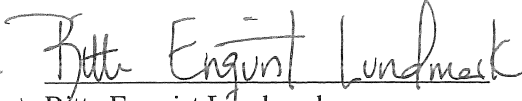
Underskrifter

Bromma 2017 04 22

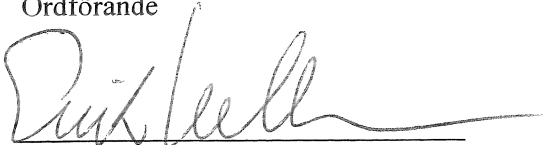
Ort och datum



Anders Mellbourn
Ordförande



Bitte Engvist Lundmark
Ledamot

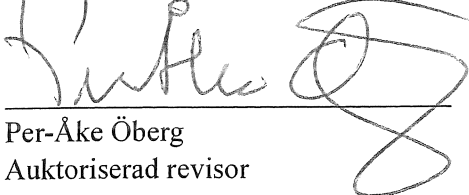


Erik Kellner
Ledamot



Susanne Grönvik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017 - 04 - 22



Per-Åke Öberg
Auktoriserad revisor

Sonora | Revision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skåningen, org.nr 769622-9348

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skåningen för år 2016.

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 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. [För K2-företag ska skrivningen lyda: "Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten."]

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

Sonora | Revision

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skåningen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Sonora | Revision

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat [styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma] om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-04-22

Per-Åke Öberg
Auktoriserad revisor