

Bostadsrättsföreningen Skåningen
769622-9348

Årsredovisning 2013

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Skåningen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013

AB
AL

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 med garage.
Byggnadens bostadsyta är 3.318 kvadratmeter och garageyta är 607 kvadratmeter .

Taxeringsvärde

Fastigheternas taxeringsvärde för taxeringsåret 2013 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 8 st. lägenheter överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Styrelsens sammansättning

Nuvarande styrelse är utsedd på ordinarie föreningsstämma den 17 april 2013.
Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda sammanträden.

| | |
|-------------------|-------------------|
| Lars Engell | Ordinarie ledamot |
| Andreas Liljenrud | Ordinarie ledamot |
| Anita Lindell | Ordinarie ledamot |
| Erik Kellner | Ordinarie ledamot |
| Kim Rask | Ordinarie ledamot |
| Ingegärd Thörn | Suppleant |
| Joanna Engeström | Suppleant |

Revisorer

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

Valberedning

Cecilia Liljenrud
Anders Mellbourn

Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året låtit en besiktningsman från Tyréns AB besiktiga fastigheten huvudsakligen i syfte att fånga upp eventuella fel som inte anmärkts vid slutbesiktningen samt att även i övrigt erhålla en genomgång av fastigheten.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i dagsläget god trots redovisad förlust. Resultatet påverkas till stor del av de skickbesiktningar som utförts under året p.g.a. skador i samband med byggnationen.

Ränteläget är fortfarande förhållandevis lågt och ligger lägre än kalkylerad ränta i den ekonomiska planen. Föreningen har bundit sina lån på 2-7 år vilket borgar för ett fortsatt gott ränteläge under de närmaste åren. Föreningen amorterar lånen med 195 000 kr 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 | -141 |
| Årets resultat | -53 548 |
| | <hr/> |
| | -53 689 |

Styrelsen föreslår att medlen behandlas så:

| | |
|----------------------------|---------|
| att i ny räkning överföres | -53 689 |
| | <hr/> |
| | -53 689 |

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

| Resultaträkning | | 2013-01-01 | 2012-01-01 |
|--|------------|-------------------|--------------------|
| | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
| Intäkter | | | |
| Årsavgifter | | 2 155 944 | 582 621 |
| Hysesintäkter | | 80 000 | 45 833 |
| Övriga intäkter | | 5 355 | 12 732 |
| S:a intäkter | | 2 241 299 | 641 186 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Vatten | | -55 421 | -30 393 |
| Energi | | -188 594 | -52 846 |
| Sophämtning & renhållning | | -32 410 | -6 201 |
| Städning | | -52 540 | -16 500 |
| Fastighetskötsel & reparationer | | -32 994 | -3 968 |
| Kabel-TV, telefoni & bredband | | -117 376 | -45 820 |
| Fastighetsförsäkring | | -25 802 | -8 100 |
| Ekonomisk förvaltning | | -55 152 | -34 885 |
| Styrelsearvoden inkl. sociala avgifter | | -56 882 | 0 |
| Revisionsarvode | | -17 281 | -16 000 |
| Övriga externa tjänster | 1 | -121 202 | -8 300 |
| S:a rörelsens kostnader | | -755 654 | -223 013 |
| Resultat före avskrivningar | | 1 485 645 | 418 173 |
| Avskrivningar | | | |
| Årets avskrivningar | 2 | -339 227 | -113 075 |
| S:a avskrivningar | | -339 227 | -113 075 |
| Resultat före finansiella poster | | 1 146 418 | 305 098 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat vid försäljning av dotterbolag | | 0 | -66 599 900 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 199 966 | -305 239 |
| S:a finansiella poster | | -1 199 966 | -66 905 139 |
| ÅRETS RESULTAT | | -53 548 | -66 600 041 |

Balansräkning

| | Not | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader | 3 | 92 541 742 | 92 739 242 |
| Uppskrivning byggnader | | 66 410 931 | 66 552 658 |
| Mark | | 11 100 000 | 11 100 000 |
| S:a materiella anläggningstillgångar | | <u>170 052 673</u> | <u>170 391 900</u> |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Aktier och andelar | 4 | 887 000 | 887 000 |
| S:a finansiella anläggningstillgångar | | <u>887 000</u> | <u>887 000</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 | 48 547 | 16 200 |
| Kassa och bank | | 707 439 | 746 143 |
| S:a omsättningstillgångar | | <u>755 986</u> | <u>762 343</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>171 695 659</u> | <u>172 041 243</u> |
| EGET KAPITAL & SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 131 750 000 | 131 750 000 |
| Uppskrivningsfond | | 0 | 66 599 900 |
| S:a bundet eget kapital | | <u>131 750 000</u> | <u>198 349 900</u> |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -141 | 0 |
| Årets resultat | | -53 548 | -66 600 041 |
| S:a ansamlad förlust | | <u>-53 689</u> | <u>-66 600 041</u> |
| Summa eget kapital | | 131 696 311 | 131 749 859 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Inteckningslån | 7 | 39 385 410 | 39 580 410 |
| S:a långfristiga skulder | | <u>39 385 410</u> | <u>39 580 410</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 42 980 | 200 760 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | | 130 391 | 42 573 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 90 777 | 111 183 |
| Övriga kortfristiga skulder | 9 | 249 790 | 256 458 |
| Övriga kortfristiga skulder koncernföretag | 10 | 100 000 | 100 000 |
| S:a kortfristiga skulder | | <u>613 938</u> | <u>710 974</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER | | <u>171 695 659</u> | <u>172 041 243</u> |
| Ställda panter | | | |
| Fastighetsinteckningar | | 39 900 000 | 39 900 000 |
| 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 för byggnader och 141 727 kr per år för byggnadens uppskrivning.

| Noter | 2013-01-01 | 2012-01-01 |
|-------|------------|------------|
| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |

Not 1 Övriga externa tjänster

| | | |
|-----------------------------|----------------|--------------|
| Bolagsverket | 0 | 2 800 |
| Energideklaration | 0 | 5 500 |
| Bankkostnader | 2 200 | 0 |
| Skickbesiktningar fastighet | 117 251 | 0 |
| Övriga kostnader | 1 751 | 0 |
| | <u>121 202</u> | <u>8 300</u> |

Not 2 Årets avskrivningar

| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Avskrivning byggnad enligt plan | 197 500 | 65 833 |
| Avskrivning uppskrivning enligt plan | 141 727 | 47 242 |
| | <u>339 227</u> | <u>113 075</u> |

Not 3 Materiella anläggningstillgångar

| | 2013-12-31 | 2012-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnad | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 92 805 075 | 0 |
| Nyanskaffningar | 0 | 92 805 075 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>92 805 075</u> | <u>92 805 075</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -65 833 | 0 |
| Årets avskrivning på byggnad | -197 500 | -65 833 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-263 333</u> | <u>-65 833</u> |
| Uppskrivning | | |
| Ingående uppskrivning | 66 599 900 | 0 |
| Årets uppskrivning | 0 | 66 599 900 |
| Utgående uppskrivning | <u>66 599 900</u> | <u>66 599 900</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -47 242 | 0 |
| Årets avskrivning på uppskrivning | -141 727 | -47 242 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-188 969</u> | <u>-47 242</u> |
| Mark | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 11 100 000 | 0 |
| Nyanskaffningar | 0 | 11 100 000 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>11 100 000</u> | <u>11 100 000</u> |
| S:a materiella anläggningstillgångar | <u>170 052 673</u> | <u>170 391 900</u> |

Not 4 Aktier och andelar

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Ängbygläntan Parkering AB, 556903-0173, 100%, Säte: Stockholm | 150 000 | 150 000 |
| O2 Vindkraftsandelar | 737 000 | 737 000 |
| | <u>887 000</u> | <u>887 000</u> |

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Trygg Hansa fastighetsförsäkring | 19 203 | 16 200 |
| Telia | 29 344 | 0 |
| | <u>48 547</u> | <u>16 200</u> |

Noter

Not 6 Eget kapital

Förändring av eget kapital

| | Inbetalda insatser | Uppskrivnings- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|-----------------------|------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 131 750 000 | 66 599 900 | 0 | -66 600 041 |
| Disposition av föregående års resultat | | -66 599 900 | -141 | 66 600 041 |
| Årets resultat | | | | -53 548 |
| Belopp vid årets utgång | 131 750 000 | 0 | -141 | -53 548 |

Not 7 Inteckningslån

2013-12-31 2012-12-31

| | Ränta | Bindningstid | Förfaller | | |
|--|-------|--------------|------------|-------------------|-------------------|
| SEB inteckningslån | 3,57% | 7 år | 2020-03-28 | 9 793 750 | 9 858 750 |
| SEB inteckningslån | 3,18% | 5 år | 2018-03-28 | 9 893 330 | 9 958 330 |
| SEB inteckningslån | 2,83% | 3 år | 2016-03-28 | 10 000 000 | 10 000 000 |
| SEB inteckningslån | 2,87% | 2 år | 2014-09-28 | 9 893 330 | 9 958 330 |
| | | | | 39 580 410 | 39 775 410 |
| Avgår kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | | | -195 000 | -195 000 |
| | | | | 39 385 410 | 39 580 410 |

Not 8 Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|----------------------|---------------|----------------|
| SEB, upplupen ränta | 28 977 | 32 337 |
| Fortum Markets AB | 6 777 | 33 874 |
| O2 Ek. förening | 11 536 | 0 |
| Mowen Förvaltning AB | 4 596 | 4 596 |
| Bokslutsreserv | 32 500 | 32 500 |
| Stockholm Vatten | 6 391 | 7 876 |
| | 90 777 | 111 183 |

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Fortis Fastigheter AB | 50 000 | 50 000 |
| Momsskuld | 4 790 | 11 458 |
| Kortfristig del av inteckningslån | 195 000 | 195 000 |
| | 249 790 | 256 458 |

Not 10 Övriga kortfristiga skulder koncernföretag

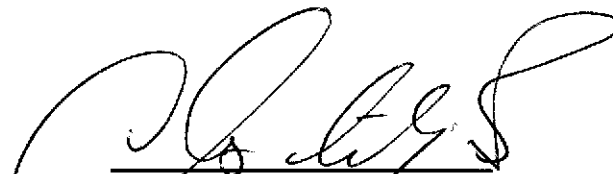
| | | |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Ängbygläntan Parkering AB | 100 000 | 100 000 |
| | 100 000 | 100 000 |

AS
A

Underskrifter

Stockholm den 11/4 2014.


Lars Engell

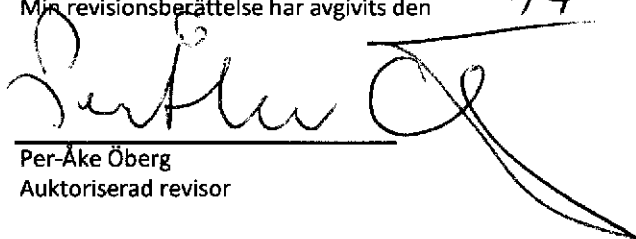

Andreas Liljenrud


Anita Lindell


Erik Kellner


Kim Rask

Min revisionsberättelse har avgivits den 15/4 2014.


Per-Åke Öberg
Auktoriserad revisor

AR

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 2013.

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 2013-12-31 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 2013.

Sonora | Revision

2 (2)

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 revisionsd 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.

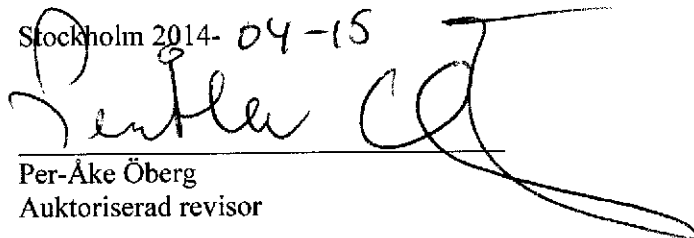
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2014-04-15



Per-Åke Öberg
Auktoriserad revisor