

Årsredovisning

Brf Sköndalsterrassen

769621-7228

Styrelsen för Brf Sköndalsterrassen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 6
- Resultaträkning	7
- Balansräkning	8 - 9
- Tilläggsupplysningar	10 - 13
- Underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sköndalsterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade i januari 2013 bolaget Pottmyran Fastighets AB, ett dotterdotterbolag till Småa AB. Pottmyran Fastighets AB:s enda tillgång var fastigheten Stockholm Pottmyran 1. Efter förvärvet av bolaget köptes fastigheten loss av föreningen till bokfört värde., därefter såldes bolaget Pottmyran Fastighets AB.

Föreningen redovisar fastigheten till verkligt värde. Fastigheten kommer därmed att ha ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet vilket innebär att föreningen kommer att ha en uppskjuten skatteskuld, som utlöses om föreningen skulle sälja fastigheten. Då föreningen inte har en sådan avsikt värderas skatteskulden till 0 kronor.

Föreningens fastigheter består av fem stycken bostadsbyggnader i fyra våningsplan med 11 lägenheter i varje byggnad.

Lägenhetsfördelning

5 st 2 rum och kök
30 st 3 rum och kök
15 st 4 rum och kök
5 st 5 rum och kök

Den totala boytan är ca: 4 700 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 81 800 000 kronor. Fastigheten har taxerats som färdigställd och åsatts värdeår 2014. En ny fastighetstaxering gör 2016 och fastigheten kommer därför att erhålla ett nytt taxeringsvärde detta år.

En tioårig byggförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkring AB.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos Folksam till den 30 november 2015 därefter har fastigheten från den 1 december 2015 varit fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, lokalvård och snöröjning har ombesörjts av Åkerlunds Fastighetservice AB.

För TV, telefon och bredband finns avtal tecknat med TeliaSonera.

Servitut och ledningsrätt

Fastigheten belastas inte av servitut.

Fortum Distribution AB har ledningsrätt för starkströmsledningar.

Föreningsfrågor

Föreningen hade den 31 december 2015 88 medlemmar fördelade på 55 lägenheter.

Samtliga lägenheter var upplåtna med bostadsrätt vid årets utgång.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2015-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Torsten Sundström	Ledamot
Bertil Ahlberg	Ledamot
Yvette Ekelund	Ledamot
Sepideh Levander	Ledamot
Marie Widlund	Ledamot
Eva Branö	Suppleant
Gunilla Wikström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 stycken protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie
KPMG AB	Suppleant

Valberedning

Claes-Göran Hallgren
Roger Bergendahl
Bengt Hallberg

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-08-21.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Hyrorna lämnades oförändrade mellan 2014-2015, samt mellan 2015-2016 och inga höjningar ser ut att behövas i nuläget, tack vare vår mycket goda likviditet. Extraamortering under 2016 ser ut att kunna bli 1,2 mkr, mot 0,5 mkr 2015.

Föreningen har under räkenskapsåret gjort en extra amortering på fastighetslånen om totalt 500 000 kr.

§7 och 31 uppdaterades enligt beslut på föregående års årsstämma.

Vi anordnade vår första städdag med god uppslutning.

Systemet för avläsning av förbrukningsel fungerade inte korrekt, undersökning startades och åtgärder är klara, varpå medlemmarna har krediterats eller debiterats skillnaden.

Vi har startat upp en fuktutredning till följd av fuktskador i 3 lägenheter, utredning och åtgärder har löpt vidare in i 2016.

Vi har dragit in fiber via Stokab för att bereda för möjligheten till en operatörsoberoende lösning som alternativ till den Telialösning vi fick med oss från Småa.

En styrelseledamot lämnade styrelsen ca halvvägs in i året, vartefter suppleanter har ersatt.

Tabell 1

Historiska nyckeltal

<u>År</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning, tkr	3 471	853	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-568	-210	0
Soliditet %	81	81	52
<hr/>			
Eget kapital, tkr	168 272	168 840	41 870
Taxeringsvärde, tkr	81 800	49 200	49 200
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	623	623	0
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	8 087	8 235	8 255
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	46,47	78,66	78,86
Genomsnittlig skuldränta %	2,1	2,24	0,00
Antal överlåtelse	4	2	0
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	45 583	43 011	0

Tabell 2

<u>Förbrukningskostnader</u>	<u>2015</u>
Elkostnad kr/kvm UBA	75
Vattenkostnad kr/kvm UBA	15
Värmekostnad kr/kvm UBA	78
Sophantering kr/kvm UBA	9

Föreningens kommande ekonomiska situation

Från och med 2008 har fastighetsskatt för bostäder ersatts med fastighetsavgift beräknad per bostadslägenhet. Fastigheten är efter värdeåret (vilket har fastställts till 2014) helt befriad från fastighetsavgift i femton år. Kostnaden för värdeårsskatten har Småa AB stått för.

Ändring av redovisningsprincip avseende avskrivningar på byggnader har gjorts gentemot förutsättningarna i föreningens ekonomiska plan. Avskrivning av byggnad föreslogs enligt den ekonomiska planen göras enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningsprincipen har ändrats så att avskrivningen kommer att göras linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde.

Eftersom föreningens årsavgifter skall täcka den löpande verksamheten inklusive amorteringar och avsättningar kommer inte årsavgifterna att behöva höjas för att täcka avskrivningarna på föreningens hus utan det är mer angeläget att analysera utvecklingen av föreningens likviditet.

Föreningens underhåll och likviditet

Då föreningens byggnader är nyuppförda finns inget planerat underhåll under den närmaste femårsperioden.

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till föreningens fond för yttre underhåll göras med minst 45 kr/kvm, 211 500 kronor, från och med året efter det att fastigheten slutfinansierades, vilket innebär att den första avsättningen görs för år 2015.

Informationen som lämnas nedan är föreningens förväntan på den ekonomiska utvecklingen och utgör ingen garanti för faktiskt utfall om t.ex. när i tiden underhållsåtgärder genomförs eller till vilken kostnad. Informationen utgör inte heller någon garanti för hur föreningen i framtiden finansierar sina utgifter.

Tabell 3

<u>Prognos kassalikviditet, tkr</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>
IB Likvida medel	930	706	1470	2203
Årsavgifter & hyresintäkter	3457	3457	3457	3457
Summa inbetalningar	3457	3457	3457	3457
Löpande reparationer	-78	-80	-81	-83
Planerat underhåll	0	0	0	0
Fastighetsskatt & fastighetsavgift	0	0	0	0
Driftkostnader	-1475	-1505	-1535	-1565
Övriga rörelsekostnader	-135	-138	-140	-143
Styrelsearvoden och personalkostnader	-58	-59	-60	-62
Ränteintäkter	0	0	0	0
Räntekostnader	-741	-718	-714	-710
Amorteringar	-1194	-194	-194	-194
Summa utbetalningar	-3681	-2693	-2725	-2757
Nyupptagna lån				
UB Likvida medel	706	1470	2203	2903
Antagen inflation %	2			
Antagen snitträntekostnad %	1,96	1,96	1,96	1,96

Utgångspunkten för ovanstående prognos beträffande föreningens framtida kassaflöde är budgeten för 2016 och bygger i övrigt på följande antaganden

- oförändrade årsavgifter och hyresintäkter
- att kostnaderna ökar med 2% per år
- att räntekostnaderna och amorteringarna är oförändrade förutom en extra amortering om 1 MKR som föreningen planerar att genomföra under år 2016

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-209 712
Årets resultat	-568 169
<i>Summa</i>	<i>-777 881</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	211 500
Balanseras i ny räkning	-989 381
<i>Summa</i>	<i>-777 881</i>

Slutlig reglering av entreprenaden gjordes per den 30 september 2014 varför föregående räkenskapsårs siffror i resultaträkningen endast omfattar tidsperioden 1 oktober - 31 december 2014.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	3 471 347	853 549
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 471 347	853 549
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4	-1 529 729	-424 269
Personalkostnader	5	-74 572	-14 456
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 630 000	-407 500
Summa rörelsekostnader		-3 234 301	-846 225
Rörelseresultat		237 046	7 324
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		506	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-805 721	-217 160
Summa finansiella poster		-805 215	-217 037
Resultat efter finansiella poster		-568 169	-209 713
Resultat före skatt		-568 169	-209 713
Årets resultat		-568 169	-209 713

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	205 762 500	207 392 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		205 762 500	207 392 500
Summa anläggningstillgångar		205 762 500	207 392 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 465	2 875
Övriga fordringar		197 209	4 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	84 512	83 305
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		299 186	91 029
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		929 809	1 786 334
<i>Summa kassa och bank</i>		929 809	1 786 334
Summa omsättningstillgångar		1 228 995	1 877 363
SUMMA TILLGÅNGAR		206 991 495	209 269 863

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		138 650 000	138 650 000
Upplåtelseavgifter		30 400 000	30 400 000
Summa bundet eget kapital		169 050 000	169 050 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-209 712	-
Årets resultat		-568 169	-209 712
Summa fritt eget kapital		-777 881	-209 712
Summa eget kapital		168 272 119	168 840 288
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	37 815 000	38 509 000
Summa långfristiga skulder		37 815 000	38 509 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		242 740	1 228 176
Skatteskulder		196 800	196 800
Övriga skulder	10	194 000	194 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	270 836	301 600
Summa kortfristiga skulder		904 376	1 920 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		206 991 495	209 269 864
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		38 800 000	38 800 000
Summa ställda säkerheter		38 800 000	38 800 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,00	100

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter	2 928 000	732 000
	Hyra, parkering	211 792	52 700
	El	311 745	68 019
	Övernattningsslägenhet	19 750	800
	Öresavrundning	60	30
		3 471 347	853 549

Not 2	Driftskostnader	2015	2014
	Fastighetskötsel	46 500	11 625
	Trädgårdsskötsel	37 625	5 375
	Snöröjning & sandning	74 177	8 625
	Städning	82 500	20 625
	Hyra, entrémattor	15 967	1 539
	El	351 525	115 588
	Uppvärmning	365 797	121 777
	Vatten	70 674	19 072
	Sophämtning	42 332	8 929
	Fastighetsförsäkring	36 700	9 429
	Kommunikation (bredband & bredbandstelefont)	165 751	39 404
	Städdagar	1 671	–
	Hiss, besiktning	9 158	–
	Hyra container	5 406	–
		1 305 783	361 988

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier	1 998	24 713
	Förbrukningsmaterial	9 095	5 004
	Kreditupplysningar	564	375
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Ekonomisk förvaltning	70 252	17 188
	Föreningsstämma	9 322	-
	Övriga administrationskostnader	1 272	-
	Bankkostnader	2 165	-
	Övriga externa tjänster	5 125	-
		114 793	62 280
Not 4	Löpande reparationer	2015	2014
	Reparationer	1 886	-
	Dörrar & lås invändigt	8 630	-
	Ventilation (inköp av filter)	77 680	-
	Hissar	15 563	-
	Portar	5 394	-
		109 153	-
Not 5	Personal, styrelsearvoden & sociala avgifter	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Löner och ersättningar	59 358	11 000
	Sociala kostnader	15 214	3 456
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	74 572	14 456
Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden, byggnad	163 000 000	35 870 000
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	-	127 130 000
	Mark	44 800 000	44 800 000
	Utgående anskaffningsvärden	207 800 000	207 800 000
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar	-407 500	-
	Årets avskrivningar	-1 630 000	-407 500
	Utgående avskrivningar	-2 037 500	-407 500
	Redovisat värde	205 762 500	207 392 500
	Taxeringsvärden	81 800 000	49 200 000

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Folksam	0	33 649
	TeliaSonera	26 185	26 143
	ABJ Boförvaltning	17 938	17 563
	Intäkt gästlägenhet, utdebiterat i januari 2015	0	5 950
	Trygg-Hansa	34 658	0
	Bostadsrätterna	5 730	0
		84 511	83 305

Not 8 Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavg.	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	138 650 000	30 400 000		-209 712	168 840 288
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-209 712	209 712	0
Årets resultat				-568 169	-568 169
Belopp vid årets utgång	138 650 000	30 400 000	-209 712	-568 169	168 272 119

Not 9	Fastighetslån	2015-12-31	2014-12-31
	Nordea Hypotek AB, 0,506%, rörligt tremånaderslån	8 300 000	8 800 000
	Nordea Hypotek AB, 2,050%, omsätts 2016-05-18	10 000 000	10 000 000
	Nordea Hypotek AB, 2,550%, omsätts 2018-05-16	10 000 000	10 000 000
	Norda Hypotek AB, 2,800%, omsätts 2019-05-15	9 709 000	9 903 000
	Avgår kortfristig del av lån	-194 000	-194 000
		37 815 000	38 509 000

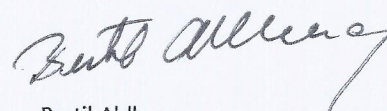
Den kortfristiga delen av fastighetslånen avser det belopp föreningen enligt gällande lånevillkor måste amortera under 2016. Denna del av låneskulden redovisas i balansräkningen under posten "övriga skulder".

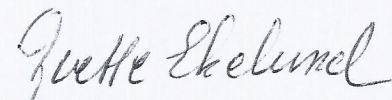
Not 10	Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Kortfristig del av fastighetslån	194 000	194 000
		194 000	194 000

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Upplupet styrelsearvode	25 958	11 000
	Beräknade sociala avgifter	8 156	3 456
	Beräknat revisionsarvode	15 000	15 000
	Upplupna räntekostnader	17 204	18 848
	Förskottsbetalda årsavgifter/hyror	204 209	237 539
	Renhållning	0	944
	Vatten	0	14 813
	BGC-avgifter	309	0
		270 836	301 600

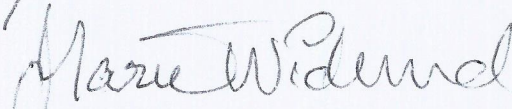
STOCKHOLM 2016-04-21
UNDERSKRIFTER

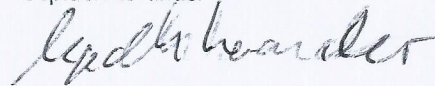

Torsten Sundström


Bertil Ahlberg

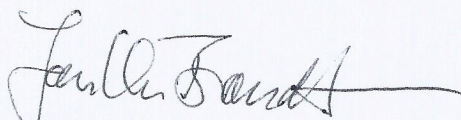

Yvette Ekelund

Sepideh Levander


Marie Widlund



Min revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sköndalsterrassen, org. nr 769621-7228

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sköndalsterrassen för år 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 Brf Sköndalsterrassens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 Sköndalsterrassen för år 2015.

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 Bostadsrättslagen.

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 revisions sed 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 Bostadsrättslagen.

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.

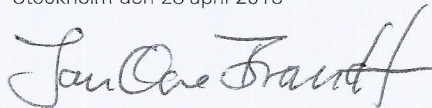
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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 den 28 april 2016



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor