

Årsredovisning

Brf Skagagård

769620-0851

Styrelsen för Brf Skagagård får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	10

 BR
PA MD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen upplåter bostadsrätter på adresserna Skagafjordsgatan 11, Surtsögatan 4 och Oddegatan 10 i Kista. Lokalen har adress Surtsögatan 2. Föreningen beskattas som en äkta bostadsrättsförening och marken är upplåten med tomträtt till föreningen.

STYRELSEN

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Mattias Blomkvist, ordförande

Erik Ohlsson, ledamot

Vasiliki Joannidou, ledamot

Raffe Ahmadi, ledamot från 2015-05-27

Siawash Herofari, ledamot till 2015-05-27

Åsa Svärd-Welander, ledamot till 2015-09-29

Kristian Rosenqvist, suppleant från 2015-05-27--2015-09-28, ledamot från 2015-09-29

Negin Amirekhtiar, suppleant

Göran Larsson, suppleant från 2015-05-27

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB

Örjan Karlsson, revisorssuppleant, Grant Thornton Sweden AB

VALBEREDNING

Helen Ohlsson

Björn Mattson

Siawash Hirofari

FÖRENINGSPRÅG

Under verksamhetsåret 2015 har 12 styrelsesammanträden hållits.

FASTIGHETEN

- Vi har med Brf Ravalen genomfört en gemensam trivsel/städdag. Det var god uppslutning från båda föreningarna. Det bjöds på grillad korv med mera.
- Inglasning av balkonger har nu kommit igång medlemmar som är intresserade tar kontakt med Balkongrutan.
- Alla rabatter utanför portarna har planterats med nya buskar.
- Underhåll av sopkasuner har genomförts under året.
- Ny webbplats har upprättats med uppdaterad information och struktur.
- Ny underhållsplan håller på att upprättas.
- OVK har utförts och ska ske vart 3:e år.
- Energideklaration:
Byggherren ska ansvara för att energideklarationen utförs för nya byggnader. En energideklaration ska upprättas senast inom två år från det att byggnaden togs i bruk. Frågan har ställts till IKANO, som skall återkomma i sak.



Föreningen omfattar 54 bostadslägenheter och en lokal fördelade enligt nedan:

1,5 r o k	19 st	880 kvm
2 r o k	15 st	905 kvm
3 r o k	11 st	809 kvm
4 r o k	9 st	820 kvm
	54 st	3 414 kvm

Lokal 1 st 87 kvm

Föreningen har 37 garage/p-platser av totalt 99 platser i ett underbyggt garage, som föreningen äger tillsammans med Brf Ravalen. För garaget är en gemensamhetsanläggning inrättad och drivs via delägarförvaltning.

Föreningens lokal på Surtsögatan 2 har hyrts ut till ANS Accounting och Consulting AB, som tillträdde 2012-10-01. Kontraktet löper med 9 månaders uppsägningstid och kontraktet har förlängts med 3 år fr o m 2015-09-30. Hyra utgår enligt den ekonomiska planen.

Fastighetens beteckning är Stockholm Skagafjord 3. Byggnadsår 2011. Projektet färdig-ställdes hösten 2011 och entreprenaden blev godkänd 2011-11-29. Fastighetsförsäkringen är tecknad i Vardia Försäkring. Bygghörsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti.

FÖRVALTNING

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI Förvaltning AB.

EKONOMI

Föreningens lån uppgick till 29 981 097 kr vid årsskiftet. Det tre lånen är bundna till 2019-04-18 (2,79%), 2018-04-18 (2,57%) och 2016-10-12 (2,77%).

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Vid stämman 27 maj 2015 beslutades att man avsätter samma summa som 2014, 67 000 kr inklusive sociala avgifter, att disponeras av styrelsens ledamöter och suppleanter samt förtroendevald revisor fram till nästa ordinarie stämma. Utbetalning sker under juni 2016.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen bedömer att det inte kommer att genomföras någon förändring av årsavgifterna eller någon väsentlig renovering inom det närmsta året. Avgiften för parkeringen sänks med 100 kr, för att få en likvärdig avgift som Ravalen och beslutat att externa hyrester i garaget är tillåtet. Nya och säkrare postfacksluckor ska installeras våren 2016.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets början: 69

Antalet medlemmar vid årets slut: 68

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	2 887	2 968	2 787
Resultat efter finansiella poster	-11	41	151
Soliditet %	74	74	74
Balansomslutning	115 147	115 245	115 341
Årsavgift bostäder kr/kvm	657	657	657

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	95 634
Årets resultat	-11 094
Summa	84 540

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	92 908
Balanseras i ny räkning	-8 368
Summa	84 540

*avsättning uppräknad årligen med 2% enligt ekonomisk plan.

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

Handwritten signatures and initials:
A large stylized 'S' or 'B'
A 'D'
The letters 'kr'
The letters 'MB'
The letters 'PR'

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 886 618	2 968 094
Övriga rörelseintäkter	2	44 658	11 808
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 931 276	2 979 902
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 009 035	-955 744
Övriga externa kostnader	4	-127 590	-111 873
Personalkostnader	5	-67 531	-66 756
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572 436	-572 440
Summa rörelsekostnader		-1 776 592	-1 706 813
Rörelseresultat		1 154 684	1 273 089
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	476
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 165 782	-1 232 518
Summa finansiella poster		-1 165 778	-1 232 042
Resultat efter finansiella poster		-11 094	41 047
Resultat före skatt		-11 094	41 047
Årets resultat		-11 094	41 047

MB RA KL

BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	113 248 135	113 820 571
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>113 248 135</i>	<i>113 820 571</i>
Summa anläggningstillgångar		113 248 135	113 820 571
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 207	–
Övriga fordringar		2 221	392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	140 809	137 770
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>148 237</i>	<i>138 162</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 750 983	1 286 171
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 750 983</i>	<i>1 286 171</i>
Summa omsättningstillgångar		1 899 220	1 424 333
SUMMA TILLGÅNGAR		115 147 355	115 244 904

0
110
t
RA
ke

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 430 000	84 430 000
Fond för yttre underhåll		298 107	207 020
<i>Summa bundet eget kapital</i>		84 728 107	84 637 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		95 634	145 674
Årets resultat		-11 094	41 047
<i>Summa fritt eget kapital</i>		84 540	186 721
Summa eget kapital		84 812 647	84 823 741
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	29 813 481	29 903 689
Summa långfristiga skulder		29 813 481	29 903 689
Kortfristiga skulder			
Kort del av långfristiga lån		83 808	77 408
Leverantörsskulder		182 897	146 647
Skatteskulder		1 047	6 795
Övriga skulder		5 391	17 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	248 084	269 260
Summa kortfristiga skulder		521 227	517 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 147 355	115 244 904
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		30 158 701	30 158 701
Summa ställda säkerheter		30 158 701	30 158 701
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MB
RA
KR

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	0,5	200	

Not		2015	2014
1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	2 245 428	2 245 428
	Årsavgift värme/varmvatten	307 914	262 419
	Hysesintäkt lokal, moms	90 172	90 280
	Hysesintäkt garage, ej moms	234 100	357 803
	Fastighetsskatt, moms	9 004	9 004
	Hysesintäkt garage, moms	—	3 160
		2 886 618	2 968 094

Not		2015	2014
2	Övriga rörelseintäkter		
	Garageintäkter, Ikano Bostad AB	0	11 808
	Investeringsmoms, lokal	42 120	0
	Skagafjords Samfällighet	2 538	0
		44 658	11 808

Not		2015	2014
3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel	-75 097	-61 182
	Fastighetsstädning	-86 231	-71 025
	Bevakningskostnader/jour	-4 058	-8 744
	OVK	-26 124	—
	El	-62 303	-63 435
	Uppvärmning	-345 557	-358 209
	Vatten och avlopp	-56 651	-60 708
	Sophämtning, inkl grovsopor och vidarefakturering	-21 710	-38 102
	Snöröjning/sandning, inkl vidarefakturering	-13 415	-10 787
	Fastighetsskatt	-27 940	-27 680
	Fastighetsförsäkring	-33 202	-31 552
	Kabel-TV	-20 252	-20 252
	Grundavtal värmesystem	-12 706	-12 379
	Samfällighetskostnader	-31 716	-34 358
	Reparation och underhåll	-53 031	-39 053
	Reparation och underhåll hiss, inkl avtal och besiktning	-46 832	-54 708
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-61 835	-33 040
	Förbrukningsmaterial/-inv.	-30 375	-30 530
		-1 009 035	-955 744





MB RA

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Revisionsarvode	-8 708	-8 438
	Kameral förvaltning	-73 014	-73 188
	Kameral förvaltning, extra	-6 618	-4 753
	Övriga kostnader, admin m.m.	-6 685	-1 957
	Föreningsomkostnader	-2 800	-7 675
	Konsultkostnader	-9 628	-813
	Bankkostnader	-3 319	-3 330
	Föreningsavgifter	-5 730	-
	Stämmokostnader	-	-1 880
	Övriga främmande tjänster	-11 088	-9 838
		-127 590	-111 872

Not 5	Personal	2015	2014
	<i>Löner, ersättningar och sociala kostnader</i>		
	Ersättning styrelsearvode	53 000	53 500
	Sociala kostnader styrelsearvode	14 531	13 256
	<i>Totala löner, ersättningar och sociala kostnader</i>	67 531	66 756

Not 6	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärden Byggnad	95 989 000	95 989 000
	Ingående anskaffningsvärden Tomträtt	18 500 000	18 500 000
	Utgående anskaffningsvärden	114 489 000	114 489 000
	Ingående avskrivningar	-668 429	-95 989
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-572 436	-572 440
	Utgående avskrivningar	-1 240 865	-668 429
	Redovisat värde	113 248 135	113 820 571
	Taxeringsvärden	54 792 000	54 792 000
	Taxeringsvärde Byggnad	39 479 000	
	Taxeringsvärde Tomträtt	15 313 000	

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Fastighetsförsäkring	33 247	30 179
	FRUBO AB	6 070	6 099
	Exploateringskontoret	88 500	88 500
	Telenor, kabel-tv	5 063	5 063
	Skagafjords Samfällighetsförening	7 929	7 929
		140 809	137 770




 MB

Not 8 Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	84 430 000	207 020	145 674	41 047	84 823 741
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			41 047	-41 047	0
Förändring av underhållsfond		91 087	-91 087		0
Årets resultat				-11 094	-11 094
Belopp vid årets utgång	84 430 000	298 107	95 634	-11 094	84 812 647

Not 9 Långfristiga skulder

			2015-12-31	2014-12-31
SBAB 21906204	2019-04-18	2,79%	9 945 316	9 987 220
SBAB 21906212	2018-04-18	2,57%	9 945 316	9 987 220
SBAB 22548123	2016-10-12	2,77%	10 006 657	10 006 657
Kortfristig del av långfristig skuld			-83 808	-77 408
			29 813 481	29 903 689

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 29,5 mkr.

Not 10 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förskottsinbetalda avgifter/hyror	244 233	246 171
Upplupna utgiftsräntor	2 251	2 257
Fortum	0	16 358
Sophantering	1 600	4 474
	248 084	269 260

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-05-06

Mattias Blomkvist

Vasiliki Joannidou

Kristian Rosenqvist

Raffe Ahmadi

Erik Ohlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-13

Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skagagård
org. nr 769620-0851

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skagagård 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 föreningens 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar och stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och har haft i uppdrag att utföra revision av styrelsens förvaltning 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 revisionssed 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 har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 13 maj 2016

Clas Niklasson

Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB