

Årsredovisning

Brf Skagagård

769620-0851

Styrelsen för Brf Skagagård får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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. Föreningen har sitt säte i Kista, Stockholm.

STYRELSEN

Styrelsen har sedan föreningsstämman haft följande sammansättning:

David Liljequist, ordförande
Vasiliki Joannidou, ledamot
Göran Larsson, ledamot
Feven Fenote, ledamot
Nadia El Hage Mohamed, ledamot
Negin Amirekhtiar, suppleant
Felicia Antberg, suppleant
Neda Shekarestan, suppleant
Åsa Svärd-Welander, suppleant

REVISOR

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB
Örjan Karlsson, revisorssuppleant, Grant Thornton Sweden AB
Robert Nilsson, förtroendevald revisor

VALBEREDNING

Sofia Omidvar
Mashid Movahednia
Raffe Ahmadi

FÖRENINGSPÅRÅGOR

Föreningsstämman hölls den 24 maj 2016.

Under verksamhetsåret har 14 styrelsesammanträden hållits.

Möten mellan styrelserna i BRF Skagagård och BRF Ravalen har hållits för att diskutera gemensamma frågor som framför allt rör gemensamhetsanläggningen.

FASTIGHETEN

Styrelsen har under verksamhetsåret framför allt arbetat med följande frågor:

- Upphandling och införande av underhållsplan för fastigheten.
- Åtgärder med anledning av utgången av 5-årsgarantin från IKANOS sida. Det gäller bland annat slutförande av garantiåtgärder i lägenheterna, injustering av systemet för värme och ventilation samt reparation av felaktig konstruktion av fasadernas anslutning till sockeln.
- Säkerheten i fastigheten.
- Olovlig andrahandsuthyrning.
- Uthyrning av plats för mobilantenn på taket till Oddegatan 10.
- Frågor som rör garaget, sophantering och grönyrtorna tillsammans med BRF Ravalen.
- Under våren genomfördes en trivsel/städdag tillsammans med BRF Ravalen

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

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 som 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 Gjensidige Försäkring. Byggförsäkring 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 29 806 555 kr vid årsskiftet. Information finns under Tilläggsupplysningar, not Långfristiga skulder.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR

Vid stämman 24 maj 2016 beslutades att man avsätter samma summa som 2015, 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 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har inte förändrat årsavgifterna under verksamhetsåret. Lån SBAB 22548123 omsattes den 12 oktober till tremånaders ränta vilket avsevärt minskade räntekostnaden.

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början:	70
Tillkommande medlemmar under året:	12
Avgående medlemmar under året:	14
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	68
Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "SL", "D", "F.F.", and a large stylized signature.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	2 920	2 887	2 968	2 787
Resultat efter finansiella poster	-6	-11	41	151
Soliditet %	73	74	74	74
Balansomslutning	116 110	115 147	115 245	115 341
Årsavgift bostäder kr/kvm	657	657	657	657

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	84 430 000	298 107	95 634	-11 094
<i>Res.disposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-11 094	11 094
Förändring underhållsfond		92 908	-92 908	
Årets resultat				-5 709
Belopp vid årets utgång	84 430 000	391 015	-8 368	-5 709

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-8 367
Årets resultat	-5 709
Summa	-14 076

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond*	93 856
Balanseras i ny räkning	-107 932
Summa	-14 076

*avsättning årligen uppräknad med 2% enligt föreningens ekonomiska plan.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GK", "VD", "F.F.", and a large stylized signature.

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	2 919 639	2 886 618
Övriga rörelseintäkter	2	63 990	44 658
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 983 629	2 931 276
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 122 120	-1 009 035
Övriga externa kostnader	4	-107 816	-127 590
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-65 656	-67 531
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-572 436	-572 436
Summa rörelsekostnader		-1 868 028	-1 776 592
Rörelseresultat		1 115 601	1 154 684
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 121 323	-1 165 782
Summa finansiella poster		-1 121 310	-1 165 778
Resultat efter finansiella poster		-5 709	-11 094
Resultat före skatt		-5 709	-11 094
Årets resultat		-5 709	-11 094

GL U
J.F. D. M.

BALANSRÄKNING

		2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	112 675 699	113 248 135
Summa materiella anläggningstillgångar		112 675 699	113 248 135
Summa anläggningstillgångar		112 675 699	113 248 135
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 688	5 207
Övriga fordringar		7 910	2 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	1 147 868	140 809
Summa kortfristiga fordringar		1 159 466	148 237
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 275 242	1 750 983
Summa kassa och bank		2 275 242	1 750 983
Summa omsättningstillgångar		3 434 708	1 899 220
SUMMA TILLGÅNGAR		116 110 407	115 147 355

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "GR" and "14".

	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	84 430 000	84 430 000
Fond för yttre underhåll	391 015	298 107
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>84 821 015</i>	<i>84 728 107</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-8 367	95 634
Årets resultat	-5 709	-11 094
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-14 076</i>	<i>84 540</i>
Summa eget kapital	84 806 939	84 812 647
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 29 715 821	29 813 481
Summa långfristiga skulder	29 715 821	29 813 481
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	90 734	83 808
Leverantörsskulder	1 219 109	182 897
Skatteskulder	7 427	1 047
Övriga skulder	16 896	5 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 253 481	248 084
Summa kortfristiga skulder	1 587 647	521 227
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	116 110 407	115 147 355



NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning för mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år	
Byggnad	0,5	200	

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostäder	2 245 428	2 245 428
	Årsavgift värme/varmvatten	307 464	307 914
	Hysesintäkt lokal, moms	90 252	90 172
	Hysesintäkt garage, ej moms	230 350	234 100
	Fastighetsskatt, moms	34 300	9 004
	Hysesintäkt garage, moms	11 845	–
		2 919 639	2 886 618

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2016	2015
	Investeringsmoms, lokal	42 120	42 120
	Skagafjords Samfällighet	5 993	2 538
	Övriga intäkter	15 877	–
		63 990	44 658

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel	-82 733	-75 097
	Fastighetsstädning	-92 070	-86 231
	Extra teknisk förvaltning	-7 700	–
	Bevakningskostnader/jour	-535	-4 058
	OVK	–	-26 124
	El	-69 835	-62 303
	Uppvärmning	-342 219	-345 557
	Vatten och avlopp	-64 377	-56 651
	Sophämtning, inkl grovsopor och vidarefakturerings	-22 798	-21 710
	Snöröjning/sandning, inkl vidarefakturerings	-31 985	-13 415
	Fastighetsskatt	-34 300	-27 940
	Fastighetsförsäkring	-36 724	-33 202
	Kabel-TV	-20 252	-20 252
	Grundavtal värmesystem	-12 970	-12 706
	Samfällighetskostnader	-14 428	-31 716
	Reparation och underhåll	-160 064	-53 031
	Reparation och underhåll hiss, inkl avtal och besiktning	-48 796	-46 832
	Reparation och underhåll gård/trädgård	-47 139	-61 835
	Reparation och underhåll trapphus	-31 401	–
	Förbrukningsmaterial/-inv.	-1 794	-30 375
		-1 122 120	-1 009 035

2017

2016

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	-9 020	-8 708
	Kameral förvaltning	-72 840	-73 014
	Kameral förvaltning, extra	-5 065	-6 618
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 959	-6 685
	Föreningsomkostnader	-249	-2 800
	Konsultkostnader	-6 740	-9 628
	Bankkostnader	-2 607	-3 319
	Föreningsavgifter	-	-5 730
	Stämmokostnader	-2 681	-
	Övriga främmande tjänster	-5 125	-11 088
	Telefon	-1 530	-
		-107 816	-127 590

Not 5	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	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	-1 240 865	-668 429
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-572 436	-572 436
	Utgående avskrivningar	-1 813 301	-1 240 865
	Redovisat värde	112 675 699	113 248 135
	Taxeringsvärden	55 430 000	54 792 000
	Taxeringsvärde Byggnad	44 098 000	
	Taxeringsvärde Tomträtt	11 332 000	

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförsäkring	38 243	33 247
	FRUBO AB	6 137	6 070
	Exploateringskontoret	88 500	88 500
	Telenor, kabel-tv	5 063	5 063
	Skagafjords Samfällighetsförening	-	7 929
	Bostadsrätterna	5 730	-
	Securitas Sv. AB	4 195	-
	Amortering fastighetslån, januari 2017	1 000 000	-
		1 147 868	140 809

GL V
T.F.
D

Not 7	Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
SBAB 21906204	2019-04-18 2,79%	9 899 949	9 945 316
SBAB 21906212	2018-04-18 2,57%	9 899 949	9 945 316
SBAB 22548123	3-mån 0,88%	10 006 657	10 006 657
Kortfristig del av långfristig skuld		-90 734	-83 808
		29 715 821	29 813 481

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 28,4mkr. I januari 2017 ska föreningen amortera 1 mkr på sina fastighetslån.

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsinbetalda avgifter/hyror		251 762	244 233
Upplupna utgiftsräntor		1 719	2 251
Sophantering		-	1 600
		253 481	248 084

Not 9	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning		30 158 701	30 158 701
Summa ställda säkerheter		30 158 701	30 158 701

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-09-19



David Liljequist



Göran Larsson

Vasiliki Joannidou



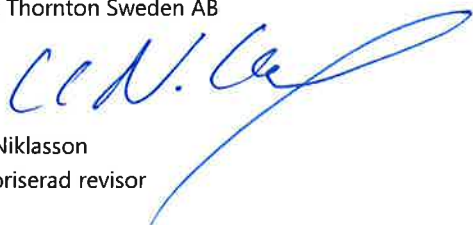
Jevan Jevan

Nadja El Hage Mohamed



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02

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 2016.

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 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.



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 2016.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 2 maj 2017

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB