

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKAGAGÅRD

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skagagård får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

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

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Åsa Svärd-Welander	Ordförande
Erik Ohlsson	Ledamot
Vasiliki Joannidou	Ledamot
Siawash Herofari	Ledamot
Mattias Blomqvist	Ledamot från 2014-05-27
Kristian Rosenqvist	Ledamot till 2014-05-27
Kristian Rosenqvist	Suppleant från 2014-05-27
Negin Amirekhtiar	Suppleant från 2014-05-27
Diar Garib	Suppleant till 2014-05-27
Ramin Kabiri	Suppleant till 2014-05-27

Revisor

Clas Niklasson, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping.
Örjan Karlsson, Revisorssuppleant, Grant Thornton Sweden AB, Norrköping

Föreningsfrågor

Under verksamhetsåret 2014 har 12 styrelsesammanträden hållits.

Vi har med Brf Ravalen genomfört en gemensam trivsel/städdag. Det var god uppslutning från båda föreningarna. Det bjöds på grillad korv med mera.

Föreningsfrågor, forts.

Frågan om inglasning av balkongerna diskuterades med bostadsrättsinnehavarna, styrelsen hanterar frågan vidare.

Minol-systemet har visat sig ha stora brister så att individuell debitering per hushåll har varit omöjlig. Felaktiga varmvattenmätare i badrummen är utbytta. Återstår att åtgärda är givarna till FTX aggregaten. Minol AB är ansvarig för frågan.

Vi har också försökt att åtgärda felaktigt monterade parabolantennor, då styrelsen är ytterst ansvarig vid eventuell olycka, men medlemmar hörsammar inte styrelsens anmodan om åtgärder. Styrelsen har för avsikt att gå vidare om medlem ej följer styrelsens beslut.

Nya avskrivningsregler infördes 2014, vilket medförde att kostnaderna för avskrivning ökade från 95 989 kr till 479 940 kr. Även avskrivning på Tomträten infördes med 92 500kr.

Styrelsen beslutade att en ny underhållsplan måste upprättas.

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
Totalt		3 501 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 fram till 2015-09-30 med 9 månaders uppsägningstid. Vid utebliven uppsägning förlängs hyrestiden med 3 år. Hyra utgår enligt den ekonomiska planen.

Förvaltning

Kameral förvaltning har skötts av FRUBO AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av CEMI Förvaltning AB. Garaget har under 2014 inte haft någon förvaltning. Vår delägarpartner Brf Ravalen anser inte att förvaltning har varit nödvändig och därmed har ännu inget avtal slutits.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKAGAGÅRD
Org nr 769620-0851
Fastigheten

Fastighetens beteckning är Stockholm Skagafjord 3. Byggnadsår 2011. Projektet färdigställdes hösten 2011 och entreprenaden blev godkänd 2011-11-29.

Fastighetsförsäkring för 2014 är tecknad i Gjensidige Forsikring ASA. Byggfelsförsäkring har tecknats hos Försäkrings AB Bostadsgaranti

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen bedömer att det inte kommer att genomföras någon väsentlig förändring av årsavgifterna eller någon väsentlig renovering inom det närmsta året.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid årets början: 67
Antalet medlemmar vid årets slut: 69
Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning	2014	2013
Omsättning, tkr	2 980	2 787
Resultat efter finansiella poster, tkr	41	151
Balansomslutning, tkr	115 245	115 341
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	657	657
Soliditet, %	73,6	73,5

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 2014 beslutades att man avsätter samma summa som 2013, 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 2015.

RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat enligt stadgarna balanseras i ny räkning.
Till stämmans förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	145 674
Årets resultat	<u>41 047</u>
	186 721
Till yttre fond enligt stadgar*	91 087
I ny räkning överförs	<u>95 634</u>
	186 721

*Uppräknad med 2% enligt ekonomisk plan.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKAGAGÅRD
Org nr: 769620-0851

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-01-01-- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01-- 2013-12-31</i>
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning	1	2 968 094	2 787 035
Övriga intäkter		<u>11 808</u>	<u>0</u>
		2 979 902	2 787 035
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2	-925 214	-1 030 494
Fastighetsomkostnader	3	-30 530	-20 620
Övriga externa kostnader	4	-111 873	-104 857
Personalkostnader	5	-66 756	-50 022
Avskrivningar anl.tillgångar	6	<u>-572 440</u>	<u>-95 989</u>
		-1 706 813	-1 301 982
Rörelseresultat före finansiella poster		1 273 089	1 485 053
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och likn. resultatposter		476	12 377
Räntekostnader och likn. resultatposter		<u>-1 232 518</u>	<u>-1 346 116</u>
		-1 232 042	-1 333 739
Resultat efter finansiella poster		41 047	151 314
Årets resultat		41 047	151 314

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKAGAGÅRD
Org nr: 769620-0851

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		113 820 571	114 393 011
Summa anläggningstillgångar		113 820 571	114 393 011
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	18 374
Övriga fordringar		392	-1
Förutbetalda kostnader/upploopna intäkter	7	137 770	146 970
		138 162	165 343
Kassa och bank	8	1 286 171	782 403
Summa omsättningstillgångar		1 424 333	947 746
SUMMA TILLGÅNGAR		115 244 904	115 340 757

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKAGAGÅRD
Org nr: 769620-0851

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		84 430 000	84 430 000
Yttre reparationsfond		207 020	117 719
		<u>84 637 020</u>	<u>84 547 719</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		145 674	83 661
Årets resultat		41 047	151 314
		<u>186 721</u>	<u>234 975</u>
Summa eget kapital		84 823 741	84 782 694
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Lån	9	29 903 689	29 983 385
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga lån		77 408	75 120
Leverantörsskulder		146 647	207 746
Skatteskulder		6 795	56 280
Momsredovisning		17 364	6 787
Övriga kortfristiga skulder		0	670
Upplupna kostnader	10	269 260	228 075
		<u>517 474</u>	<u>574 678</u>
Summa skulder		30 421 163	30 558 063
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 244 904	115 340 757
Ställda panter m.m.			
Fastighetsinteckningar	11	30 158 701	30 158 701
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKAGAGÅRD
Org nr: 769620-0851

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ek.föreningar (K2) vilket kan leda till bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad livslängd.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	200 år	-
---------	--------	---

Not 1	2014	2013
--------------	-------------	-------------

Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder	2 245 428	2 245 428
Hysesintäkt lokal, moms	90 280	90 332
Hysesintäkt garage, moms	3 160	8 690
Hyra garage, ej moms	357 803	228 810
Årsavgift värme/varmvatten	255 007	204 840
Avräkn. årsavg. Värme/varmvatten	7 412	0
Fastighetsskatt, moms	9 004	8 935
	<hr/>	<hr/>
	2 968 094	2 787 035

Not 2

Driftskostnader

Rep/underhåll	-27 539	0
Rep/underhåll jour	-3 409	0
Rep/underhåll portar o lås	-3 674	0
Rep/underhåll tvättstuga	-1 644	0
Rep/underhåll VVS	-2 787	0
Rep/underhåll hiss	-6 360	-2 630
Rep/underhåll gård/trädgård	-64 400	-11 089
Vidarefakturerings, gård/trädgård	31 360	0
Fastighetskötsel	-61 182	0
Fastighetsstädning	-71 025	-3 792
Hissbesiktning	-3 273	-3 198
Bevakningskostnader/jour	-8 744	0
Samfällighetskostnader	-34 358	0
Gemensamhetsanläggning	0	-43 887
Elavgifter	-63 435	-69 361
Fjärrvärme	-358 209	-418 811
Transport	<hr/>	<hr/>
	-678 679	-552 768

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKAGAGÅRD
Org nr: 769620-0851

	2014	2013
<i>Transport</i>	-678 679	-552 768
Vatten och avlopp	-60 708	-57 842
Sophämtning/renhållning	-45 867	-41 496
Vidarefakturerings, sophämtning	12 942	10 929
Snöröjning/sandning	-22 102	-55 790
Vidarefakturerings, snöröjning/sandning	11 315	0
Grovsopor	-5 177	-2 362
Övriga driftskostnader	0	-454
Fastighetsförsäkring	-31 552	-31 092
Kabel-TV	-20 252	-20 252
Teknisk förvaltning avtal	0	-201 748
Teknisk förvaltning, extra	0	-9 189
Grundavtal värmesystem	-12 379	-12 150
Grundavtal hissar	-45 075	0
Fastighetsavgift/-skatt, inkl fg år	-27 680	-56 280
	<hr/> -925 214	<hr/> -1 030 494

Not 3

Fastighetsomkostnader

Förbrukn.inv./-material	-30 530	-20 620
-------------------------	---------	---------

Not 4

Övriga externa kostnader

Övriga adm kostnader, porto mm	-1 957	-1 503
Revisionsarvode	-8 438	-8 125
Kameral förvaltning	-73 188	-73 188
Kameral förvaltning extra	-4 753	-5 250
Stämmokostnader	-1 880	-1 870
Föreningsomkostnader	-7 675	-1 446
Hemsida	0	-504
Konsultkostnader	-813	-9 838
Bankkostnad	-3 330	-3 132
Övriga främmande tjänster	-9 838	0
	<hr/> -111 873	<hr/> -104 857

Not 5

Personalkostnader

Styrelsearvode	-53 500	-40 000
Sociala avgifter, styr.arvode	-13 256	-10 022
	<hr/> -66 756	<hr/> -50 022

Not 6

Byggnad och mark

Ingående anskaffningsvärde	114 489 000	114 489 000
Årets avskrivning	-572 440	-95 989
Ackumulerade avskrivningar	-95 989	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<hr/> 113 820 571	<hr/> 114 393 011

Utgående planenligt värde

113 820 571

114 393 011

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKAGAGÅRD
Org nr: 769620-0851

	2014	2013
Not 6, forts		
Varav Mark	18 500 000	18 500 000
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	34 523 000	34 523 000
Mark	5 691 000	5 691 000
Totalt	40 214 000	40 214 000

Not 7

Förutbetalda kostnader/Upplupna intäkter

Gjensidige	30 179	28 808
Exploateringskontret	88 500	88 500
Frubo AB	6 099	6 099
Telenor	5 063	5 063
Samfällighetskostnad	7 929	18 500
	137 770	146 970

Not 8

Kassa och bank

Danske Bank	1 286 171	782 403
-------------	-----------	---------

Not 9

Långfristiga skulder

SBAB 21906204	9 987 220	10 025 924
SBAB 21906212	9 987 220	10 025 924
SBAB 22548123	10 006 657	10 006 657
Kortfristig del av långfristiga lån	-77 408	-75 120
	29 903 689	29 983 385

	Aktuell räntesats	Villkor	Amortering
SBAB 21906204	2,79%	2019-04-18	38 704
SBAB 21906212	2,57%	2018-04-18	38 704
SBAB 22548123	2,77%	2016-10-12	0
			77 408
Förfaller om 5 år		29 594 057	

Not 10

Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

Upplupna utgiftsräntor	2 257	2 814
Förskottsbetalda avgifter/hyror	246 171	221 216
Fortum	16 358	0
Sophanteringskostnad	4 474	4 045
	269 260	228 075

Not 11

Fastighetsinteckningar

SBAB	30 158 701 inom	30 158 701
------	-----------------	------------

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SKAGAGÅRD
Org nr: 769620-0851

Not 12

Förändringar av eget kapital

	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående kapital enligt fastställd balansräkning	84 430 000	117 719	83 661	151 314
Resultatdisp enl stämmobeslut			151 314	-151 314
Avsättning yttre fond enl stämmobeslut		89 301	-89 301	
Årets resultat				41 047
Belopp vid årets slut	84 430 000	207 020	145 674	41 047

Stockholm 2015 -

Åsa Svärd Welanders

Siawash Herofari

Erik Olsson

Mattias Blomqvist

Vasiliki Joannidou

Vår revisionsberättelse har avgivits 2015 -
Grant Thornton Sweden AB

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor