Årsredovisning

för

Brf Skönstavik

(702002-0058)

Räkenskapsåret

150101 - 151231

Styrelsen för Brf Skönstavik får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 150101 - 151231.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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.

Föreningens byggnader
Byggnaderna, som uppfördes år 1954 efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren, ligger i Stockholms kommun och har beteckningarna Nötkakan 2, Korintkakan 1 och Skräddkakan 1. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa. Marken är friköpt. Föreningens byggnader utgörs av 10 huskroppar med tvåvånings radhus med 65 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, 1 st lägenhet med hyresrätt samt lokaler för tvättstuga och det f.d. pannrummet. Till byggnaderna hör också 15 parkeringsplatser med värmestolpe, 51 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar samt 9 st gästparkeringsplatser. Den totala boarean uppgår till 6 435 m^2.

Fastighetens tekniska status
Styrelsen anlitade 2012 en extern konsultfirma för att få hjälp med att upprätta en långsiktig underhållsplan för föreningen.
Planen revideras årligen av styrelsen och kommer att ligga till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,1% av fastigheternas taxeringsvärde.

Fastighetsförvaltning
Föreningen har ett avtal med Ekströms Trädgårds-och Fastighetsservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Avtalet revideras och omförhandlas en gång per år.

Föreningsfrågor
Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-23. I stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar samt 3 fullmakter, dvs. totalt 34 röstberättigade röster.

Stadgar
Inga förändringar av stadgar har föreslagits.

Medlemmar
Föreningen hade vid årets slut 97 medlemmar och 1 dödsbo.
Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt. Andrahandsuthyrning har inte förekommit under året.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras en överlåtelseavgift på f.n. 2,5 % av prisbasbeloppet. Eventuell pantsättningsavgift debiteras f.n. 1 % av prisbasbeloppet.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finns en gemensam tvättstuga, en vävstuga, ett mötesrum, ett hobbyrum, ett pingisrum och snickeriutrymmen.

Organisationsanslutning
Bostadsrättföreningen Skönstavik är medlem i Fastighetsägarna Stockholm liksom Bostadsrätterna (tidigare SBC). Syftet med medlemskapen är att erhålla stöd i form av information, kurser och tillgång till ekonomisk och juridisk expertis som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Föreningsmeddelande
Delas ut månatligen ut till samtliga medlemmar. Information om städdagar på vår och höst anslås, av Skönstaviksklubben, också på vår anslagstavla.

Vårdprogram för föreningens fastigheter
Utformningen av föreningens fastigheter är av särskild betydelse. Vårt radhusområde är grön-klassat enligt Stadsbyggnadskontoret. År 2008 genomfördes en inventering.

Här nedan följer ett utdrag ur Riksantikvarieämbetets Bebyggelseregister:
"Grönt = Fastighet med bebyggelse som är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt. Korintkakan 1, Nötkakan 2, Skräddkakan 1, är ett välbevarat radhusområde om nio radhuslängor och tillhörande panncentral. Anläggningen uppfördes i början av 50-talet efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren. För markplaneringen svarade trädgårdsarkitekterna Sven Hermelin och Inger Wedborn. Gestaltningen är mycket tidstypisk, både när det gäller bebyggelsens anpassning till terrängen och när det gäller formspråk, fasadmaterial och detaljer. Anläggningen ingår som en viktig del i området med höga miljöskapande och arkitektoniska värden. Skärmtak vid entréer samt radhusenheter med senare tillbyggda uterum överensstämmer inte med ursprunglig gestaltning.

Ett vårdprogram har tagits fram där det framgår hur fastigheterna kan bevaras genom olika åtgärder vad gäller skötsel mm. I vårdprogrammet finns också antecknat hur varje bostad kan anpassas så att det motsvarar de riktlinjer som ursprungligen var tänkt av arkitekter m.fl. Vårdprogrammet har delats ut under 2013 och tillhör lägenheten och ska i och med detta överlämnas till nya ägare vid eventuell försäljning/överlåtelse.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Installation av en webb-box för solcellsanläggningen genomförd. Detta för att kunna följa produktionen. Målet är att vi ska kunna producera 27 000 kwh per år, merparten under sommarhalvåret. Vi har nu avtal med Telge energi och kan nu både sälja och köpa el.
- Radonåtgärder har utförts och fläktar installerats i krypgrunden under några längor, detta följdes upp av en ny långtidsmätning.
- Underhållsarbete har genomförts enligt följande:
  Balkonger, murar och bodar. Med detta är samtliga bodar renoverade.
  Målat samtliga garageportar.
  Sotning av från/tillluftskanaler
  Spolning av avlopp
  Målning av staket runt lekplats
- Kvalitetshöjande åtgärder efter trädinventering genomfördes 19 februari 2015 samt 15 februari 2016.
- Byte av 2 st standard tvättmaskiner och 1 st grovtvättmaskin i tvättstugan.
- Nytt avtal för leverans av bredband/telefoni med Bredbandsbolaget (3-årigt avtal)

Städdagar, Valborg och Lucia
Skönstaviksklubben har organiserat 5 st gemensamma aktiviteter såsom 2 st städdagar med korvgrillning och söndagsfika, Valborgsmässoeld och Luciafirande med fackeltåg och glögg och en sensommarfest med grillning.

Medlemsinformation

Styrelse, revisorer och valberedning
Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 23 april 2015 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Namn	Roll	Tillikauppgift
Anita Grunwald	Ledamot	Ordförande
Anne Wiklund	Ledamot	Kassör och UH-grupp
Björn Sandström	Ledamot	UH-grupp
Kerstin Hüll	Ledamot	Sekreterare
Harald Byström	Ledamot	Solel, radon, sophämtning och flaggning
Johan Engholm	Ledamot	Vice ordförande, garage och p-platser
Ola Simonsson	Ledamot	
Björk Tryggvadottir	Suppleant	Bokningslistor tvättstuga
Anna Nitzelius	Suppleant	
Klas Fallenius	Suppleant	UH-grupp

Vid stämman avgick Catharina Ekermo och Katrin Gullstrand ur styrelsen.

- Föreningens tecknas av styrelsen eller av minst två styrelseledamöter i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda möten.
- Arvode samt övrig ersättning har under året uppgått till 0 kr (inkl. sociala avgifter).
- Styrelsen kan kontaktas genom föreningens brevlåda i port nr. 72 eller via mail, styrelsen@finbagarvagen.se.

Revisorer

Eva Stein	ordinarie (från Allegretto)
Barbro Wikman	suppleant (från Allegretto)
Sofia Oliv	ordinarie
Klas Lindstrand	suppleant

Valberedning
Vid stämman valdes Catharina Ekermo (sammankallande), Yvonne Algård och Jan Strand till ny valberedning.

Årets resultat och föreningens ställning

Alla bostadsrättsföreningar omfattas från och med 2014-01-01 av en ny normgivning för redovisning. Styrelsen beslutade under förra året att tillsvidare upprätta årsredovisningen enligt K2-regelverket. Förändringar har skett vad gäller synen på avskrivningar, investeringar, underhåll och underhållsfonder.

Flerårsöversikt, kkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 587	3 582	3 444	3 303	3 058
Resultat efter finansiella poster	-43	4	106	-121	-11
Soliditet %	24	24	24	28	29

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel

balanserat resultat	33 953
årets resultat	-42 517
Totalt	-8 564

Disponeras för

Avsättning till yttre fond	121 433
överföring till balanserat resultat	-129 997
Totalt	-8 564

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

RESULTATRÄKNING	Not	150101-151231	140101-141231
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 586 980	3 581 806
Summa rörelseintäkter		3 586 980	3 581 806
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-2 745 065	-2 837 370
Periodiskt underhåll	3	-225 631	-97 632
Övriga externa kostnader	4	-224 360	-202 666
Personalkostnader		-450	-450
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-332 700	-310 103
Summa rörelsekostnader		-3 528 206	-3 448 222
Rörelseresultat		58 774	133 584
Finansiella poster			
Ränteintäkter		169	7 400
Räntekostnader		-101 459	-137 334
Summa finansiella poster		-101 290	-129 934
Resultat efter finansiella poster		-42 517	3 650
Årets resultat		-42 517	3 650
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning yttre reparationsfond		-121 433	-97 360
Ianspråktagande av yttre reparationsfond		0	0
Förändring av yttre reparationsfond		-121 433	-97 360
Resultat efter fondförändring		-163 950	-93 710

BALANSRÄKNING	Not	151231	141231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 772 163	2 851 832
Inventarier och installationer	6	3 776 946	3 876 810
Summa materiella anläggningstillgångar		6 549 109	6 728 642
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		6 552 609	6 732 142
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- / avgiftsfordringar		741 233	732 134
Övriga fordringar		20	220 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		140 836	144 978
Summa kortfristiga fordringar		882 089	1 097 846
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 158 991	973 697
Summa kassa och bank		1 158 991	973 697
Summa omsättningstillgångar		2 041 080	2 071 543
SUMMA TILLGÅNGAR		8 593 688	8 803 684

BALANSRÄKNING	Not	151231	141231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 325	199 325
Inträdesavgifter		12 614	12 614
Insatskapital		89 997	89 997
Fond yttre underhåll		1 793 488	1 672 055
Fond inre underhåll		6 010	6 010
Summa bundet kapital		**2 101 434**	**1 980 001**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		33 953	151 736
Årets resultat		-42 517	3 650
Summa fritt eget kapital		**-8 564**	**155 386**
Summa eget kapital		**2 092 870**	**2 135 387**
Långfristiga skulder	8		
Skulder till kreditinstitut		4 877 649	5 006 528
Summa långfristiga skulder		**4 877 649**	**5 006 528**
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		896 882	892 611
Leverantörsskulder		436 874	421 514
Skatteskulder		8 525	39 030
Övriga skulder		128 988	129 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 900	179 517
Summa kortfristiga skulder		**1 623 169**	**1 661 769**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 593 688**	**8 803 684**

POSTER INOM LINJEN		
Ställda säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	5 330 000	5 330 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Föreningens yttre fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultat- disposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Avskrivning
Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.
Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	2%
Mark	0%
Inventarier och installationer	2% - 20%

Noter

1 Rörelseintäkter	150101-151231	140101-141231
Hyresintäkter bostäder	68 112	67 080
Årsavgifter	3 193 932	3 193 932
Hyror garage	289 983	299 000
Hyror bilplats	23 385	16 910
Överl.avg. / pantsättn.avg.	11 568	4 884
Föreningens intäkter totalt	3 586 980	3 581 806

2 Fastighetsförvaltning	150101-151231	140101-141231
Förbrukningsmaterial	0	-821
Entreprenad Fastighetsskö	-113 521	-113 586
Snöröjning	-13 283	0
Städ o köpta tjänster	-126 804	-114 407
Radonåtgärd	0	-169 625
Balkonger	0	-7 083
Tvättstuga	-43 222	-37 890
VVS-installationer	-47 680	-21 118
Elinstallationer	-24 621	-13 576
Fasader	0	-2 578
Tillbyggnader, tak, fasader	0	-114 000
Gårdar, allm. ytor lekplats	-86 179	-90 101
Container	-37 992	-48 947
Garage	0	-4 038
Trädg. bodar, murar, staket	-229 587	-117 922
Övriga driftskostnader	-19 951	-13 603
Reparationer/löpande underhåll	-489 231	-640 481
El	-57 544	-69 120
Värme	-1 113 270	-1 082 820
Vatten	-149 596	-143 990
Sophämtning	-25 734	-30 750
Returpapper	-744	0
TV / Bredband / Tele	-198 000	-198 000
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-1 544 888	-1 524 680
Försäkringar	-92 474	-85 140
Renovering/vattenskador	-7 827	0
Web	-4 549	-3 271
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-104 850	-88 411
Fastighetsskatt	-479 292	-469 392
Fastighetsskatt	-479 292	-469 392
Fastighetsförvaltningen totalt	-2 745 065	-2 837 370

3 Periodiskt underhåll		
Balkonger	0	-88 609
Plåtarbeten övr. tak	-119 568	-9 023
Trädvård	-53 250	0
Stamspolning 65 st. kök	-52 813	0
Budgeterat reparationer/underhåll	-225 631	-97 632

4 Övriga kostnader	150101-151231	140101-141231
Möteskostnader/gåvor	-3 715	-74 436
Kontorsmtrl/trycksaker	-2 032	-2 907
Porto	-983	-1 305
Revisionsarvoden	-14 062	-14 062
Redovisningstjänster	-86 597	-90 915
Konsultkostnader	-94 500	0
Bankkostnader	-8 172	-6 548
Tidning/tidskr/facklitt	-318	0
Avgift till organisation	-13 981	-12 494
FORA	-450	-450
Övriga externa kostnader	-224 810	-203 116

5 Byggnader och mark	151231	141231
Ingående anskaffningsvärden	3 983 461	3 572 958
Årets förändring	0	410 503
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 983 461	3 983 461
Ingående avskrivningar	-3 550 629	-3 479 170
Årets avskrivningar	-79 669	-71 459
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 630 298	-3 550 629
Utgående redovisat värde för byggnad	353 163	432 832
Anskaffningsvärde för mark	2 419 000	2 419 000
Taxeringsvärde byggnad	46 297 000	42 973 000
Taxeringsvärde mark	75 136 000	54 387 000
	121 433 000	97 360 000

6 Inventarier och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	5 907 143	5 907 143
Inköp	153 167	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 060 310	5 907 143
Ingående avskrivningar	-2 030 333	-1 791 689
Årets avskrivningar	-253 031	- 238 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 283 364	-2 030 333
Utgående redovisat värde	3 776 946	3 876 810

7 Eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Medlems-insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	301 936	1 672 055	151 736	3 650
Disposition av föreg års resultat		121 433	-117 783	-3 650
Årets resultat				-42 517
Belopp vid årets utgång	301 936	1 793 488	33 953	- 42 517

8 Skulder till kreditinstitut	151231	141231
Stadshypotek		
Lån nr 632048, ränta 3,34%, villkorsändring 180301	1 426 503	
Lån nr 497547, ränta 2,10%, villkorsändring 160304	254 013	
Lån nr 818847, ränta 1,34%, villkorsändring 160130	635 339	
Lån nr 825668, ränta 1,45%, villkorsändring 160301	605 263	
Lån nr 825669, ränta 1,25%, villkorsändring 160330	698 010	
Lån nr 870320, ränta 1,15%, villkorsändring 160729	1 387 509	
Kortfristig del (2016 års amortering)	-128 988	
Skulder	4 877 649	5 006 528

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 4 361 697 enligt nu gällande amorteringsplan.

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2016-04-02

Anita Grunwald
Ordförande

Kerstin Hüll

Anne Wiklund

Harald Byström

Johan Engholm

Björn Sandström

Ola Simonsson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2016- 04-13

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Sofia Oliv

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Skönstavik
Org.nr 702002-0058

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Skönstavik för räkenskapsåret 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förlaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Skönstavik 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 och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 13 april 2016

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Sofia Oliv