

Årsredovisning

för

Brf Skönstavik

(702002-0058)

Räkenskapsåret

160101 - 161231

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Skönstavik, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i heltal svenska kronor, (SEK) förutom där annat anges.

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.

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 st parkeringsplatser med värmestolpe, 51 st garage som hyrs ut till föreningens medlemmar samt 9 st gästparkeringsplatser. Den totala boarean uppgår till 6 435 m².

Fastighetens tekniska status

Styrelsen anlätade 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 föreningsstämman 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 Fastighetservice AB om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Avtalet revideras och omförhandlas en gång per år.

Föreningsfrågor

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21. I stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar samt 3 fullmakter, dvs. totalt 42 röstberättigade röster.

Stadgar

Styrelsen har föreslagit ändring i § 5 och § 7 gällande föreningens ansvar för takfönster.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 99 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 överlåtits och inga upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt. Andrahandsuthyrning av 1 st bostadsrätt har förekommit under året.

Vid lägenhetsöverlåtelse 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

Bostadsrättsföreningen Skönstavik är medlem i Fastighetsägarna Stockholm liksom Bostadsrätterna. 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 till samtliga medlemmar. Information om städdagar på vår och höst anslås, av Skönstaviksklubben, också på vår anslagstavla.

Vårprogram 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 med nio radhuslängor och tillhörande panncentral. Anläggningen uppfördes i början av 50-talet efter ritningar av arkitektkontoret Ancker, Gate, Lindegren. 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 med detta överlämnas till nya ägare vid eventuell överlåtelse.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ett avtal om förebyggande arbete mot råttor har tecknats med NOMOR.
- Sanering efter översvämning i vävstugan
- Underhållsarbete har genomförts enligt följande:
 - Löpande renovering av staket
 - Byte av avstagningsventiler och dräneringspumpar i kulvert
 - Borttagning av trasiga / rostiga trösklar i garagen
 - Byte av trappa upp till hyreslägenheten
 - Renovering av balkonger

Skönstaviksklubben

Skönstaviksklubben har organiserat 5 st gemensamma aktiviteter såsom 2 st städdagar, luciafirande, sensommarfest och loppis.

Medlemsinformation

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 21 april 2016 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammanställning:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>	<u>Tillikauppgift</u>
Johan Engholm	Ledamot	Ordförande
Björk Tryggvadottir	Ledamot	Vice ordförande
Ola Simonsson	Ledamot	Sekreterare
Harald Byström	Ledamot	Kassör
Björn Sandström	Ledamot	
Olle Holmgren	Ledamot	
Tobias Holmlund	Ledamot	
Britta Ryderstedt	Suppleant	
Matteo Tognolina	Suppleant	
Anna Nitzelius	Suppleant	

Vid stämman avgick Anita Grunwald, Anne Wiklund, Kerstin Hüll och Klas Fallenius ur styrelsen.

- Föreningen 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 vid nr. 72 eller via mail, styrelsen@finbagarvagen.se.

Revisorer

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

Valberedning

Vid stämman valdes Anita Grunwald (sammankallande), Kerstin Hüll och Anne Wiklund till ny valberedning.

Årets resultat och föreningens ställning

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

Flerårsöversikt, kkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 599	3 587	3 582	3 444	3 303
Resultat efter finansiella poster	270	-43	4	106	-121
Soliditet %	27	24	24	24	28

Förändringar i eget kapital

Årets förändring av eget kapital	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	301 936	1 793 488	33 953	-42 517
Disposition enligt beslut av årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		121 433	-163 950	42 517
Årets resultat				269 865
Belopp vid årets utgång	301 936	1 914 921	-129 997	269 865

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel	
balanserat resultat	-129 997
årets resultat	269 865
Totalt	139 868

Disponeras för	
överföring till balanserat resultat	139 868
Totalt	139 868

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

RESULTATRÄKNING

Not160101-161231 150101-151231

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	1	3 599 068	3 586 980
Summa rörelseintäkter		3 599 068	3 586 980

Rörelsekostnader

Fastighetsförvaltning	2	-2 739 480	-2 745 065
Periodiskt underhåll	3	0	-225 631
Övriga externa kostnader	4	-161 294	-224 360
Personalkostnader		0	-450
Avskrivningar anläggningstillgångar		-331 681	-332 700
Summa rörelsekostnader		-3 232 455	-3 528 206

Rörelseresultat

366 613 58 774

Finansiella poster

Ränteintäkter		169	169
Räntekostnader		-96 917	-101 459
Summa finansiella poster		-96 748	-101 290

Resultat efter finansiella poster

269 865 -42 517

Årets resultat

269 865 -42 517

Tillägg till resultaträkningen

Avsättning yttre reparationsfond		-121 433	-121 433
lanspråktagande av yttre reparationsfond		0	0
Förändring av yttre reparationsfond		-121 433	-121 433
Resultat efter fondförändring		148 432	-163 950

BALANSRÄKNING	Not	161231	151231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	2 692 494	2 772 163
Inventarier och installationer	6	3 524 934	3 776 946
Summa materiella anläggningstillgångar		6 217 428	6 549 109
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		6 220 928	6 552 609
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- / avgiftsfordringar		730 446	741 233
Övriga fordringar		0	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 138	140 836
Summa kortfristiga fordringar		894 584	882 089
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 562 565	1 158 991
Summa kassa och bank		1 562 565	1 158 991
Summa omsättningstillgångar		2 457 149	2 041 080
SUMMA TILLGÅNGAR		8 678 077	8 593 688

BALANSRÄKNING	Not	161231	151231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		199 325	199 325
Inträdesavgifter		12 614	12 614
Insatskapital		89 997	89 997
Fond yttre underhåll		1 914 921	1 793 488
Fond inre underhåll		6 010	6 010
Summa bundet kapital		2 222 867	2 101 434
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-129 997	33 953
Årets resultat		269 865	-42 517
Summa fritt eget kapital		139 868	-8 564
Summa eget kapital		2 362 735	2 092 870
Långfristiga skulder			
	7,8		
Övriga skulder		4 748 661	4 877 649
Summa långfristiga skulder		4 748 661	4 877 649
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		898 211	896 882
Leverantörsskulder		356 167	436 874
Skatteskulder		18 425	8 525
Övriga skulder		129 050	128 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		164 828	151 900
Summa kortfristiga skulder		1 566 681	1 623 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 678 077	8 593 688

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre aktieföretag.

Föreningens yttre fond för planerligt 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%

Personal

Verksamheten har bedrivits utan anställda. Inga löner eller ersättningar har utbetalats.

Noter

1 Rörelseintäkter	160101-161231	150101-151231
Hysesintäkter bostäder	68 112	68 112
Årsavgifter	3 193 932	3 193 932
Hyror garage	298 871	289 983
Hyror bilplats	22 400	23 385
Överl.avg/pantsättn.avg	7 530	11 568
Solcellsel	8 223	0
Föreningens intäkter totalt	3 599 068	3 586 980

2 Fastighetsförvaltning **160101-161231 150101-151231**

Entreprenad Fastighetsskötsel	-151 395	-113 521
Snöröjning	-12 800	-13 283
Städ o köpta tjänster	-164 195	-126 804

Balkonger	-23 850	0
Tvättstuga	-46 033	-43 222
VVS-installationer	0	-47 680
Elinstallationer	-2 768	-24 621
Tak,hängrännor,stuprör	-30 249	0
Tillbyggnader,tak,fasader	-63 196	0
Gårdar,allm.ytor lekplats	-58 409	-86 179
Container	-37 974	-37 992
Garage	-10 343	0
Trädg.bodar,murar,staket	-31 444	-229 587
Övriga driftskostnader	-47 220	-19 951
Reparationer/löpande underhåll	-351 484	-489 231

El	-60 764	-57 544
Värme	-1 178 479	-1 113 270
Vatten	-166 832	-149 596
Sophämtning	-21 567	-25 734
Returpapper	-2 232	-744
TV / Bredband / Tele	-200 476	-198 000
Taxebundna utgifter o uppvärmning	-1 630 350	-1 544 888

Försäkringar	-99 900	-92 474
Renovering/vattenskador	0	-7 827
Web	-4 359	-4 549
Riskkostnader/avgälder/övrigt	-104 259	-104 850

Fastighetsskatt	-489 192	-479 292
Fastighetsskatt	-489 192	-479 292

Fastighetsförvaltningen totalt	-2 739 480	-2 745 065
---------------------------------------	-------------------	-------------------

3 Periodiskt underhåll

Plåtarbeten övr tak	0	-119 568
Trädvård	0	-53 250
Stamspolning 65 st kök	0	-52 813
Budgeterat reparationer/underhåll	0	-225 631

4 Övriga kostnader	160101-161231	150101-151231
Möteskostnader/gåvor	-18 231	-3 715
Kontorsmtrl/trycksaker	-981	-2 032
Porto	-1 049	-983
Revisionsarvoden	-14 062	-14 062
Redovisningstjänster	-106 201	-86 597
Konsultkostnader	0	-94 500
Bankkostnader	-6 339	-8 172
Tidning/tidskr/facklitt	-451	-318
Avgift till organisation	-13 981	-13 981
FORA	0	-450
Övriga externa kostnader	-161 294	-224 810
5 Byggnader och mark	161231	151231
Ingående anskaffningsvärden	3 983 461	3 983 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 983 461	3 983 461
Ingående avskrivningar	-3 630 298	-3 550 629
Årets avskrivningar	-79 669	-79 669
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 709 967	-3 630 298
Utgående redovisat värde för byggnad	273 494	353 163
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, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärden	6 060 310	5 907 143
Inköp	0	153 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 060 310	6 060 310
Ingående avskrivningar	-2 283 364	-2 030 333
Årets avskrivningar	-252 012	-253 031
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 535 376	-2 283 364
Utgående redovisat värde	3 524 934	3 776 946

7 Långfristiga skulder	161231	151231
Stadshypotek		
Lån nr 632048, ränta 3,34%, villkorsändring 180301	1 411 835	
Lån nr 497547, ränta 2,10%, villkorsändring 170307	251 365	
Lån nr 921117, ränta 1,45%, villkorsändring 170130	615 223	
Lån nr 825668, ränta 1,45%, villkorsändring 170301	575 699	
Lån nr 934578, ränta 1,45%, villkorsändring 170330	686 014	
Lån nr 962929, ränta 1,15%, villkorsändring 170731	1 337 513	
Kortfristig del (2017 års amortering)	-128 988	
Skulder	4 748 661	4 877 649

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 4 232 709 enligt nu gällande amorteringsplan.

8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

För checkräkningskredit och skulder till kreditinstitut har pantförskrivits:

Fastighetsinteckningar	5 330 000	5 330 000
------------------------	-----------	-----------

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2017-

Johan Engholm
Ordförande

Björk Tryggvadottir
Vice ordförande

Ola Simonsson
Sekreterare

Harald Byström
Kassör

Björn Sandström

Olle Holmgren

Tobias Holmlund

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har avgivits i Stockholm 2017-

Eva Stein
Auktoriserad revisor

Sofia Oliv