

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Skarpövägen

Org.nr 769625-6283



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Skarpövägen 1-21, 132 32 SALTSJÖ-BOO
brfskarpovagen@gmail.com

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08- 522 18 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi

C-7. HA
LH \$ me

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Nacka Orminge 39:1 i Nacka kommun förvärvades 2013-11-28.

Föreningens fastighet/er består av 11 flerbostadshus, parkeringsdäck i två plan och en tvättstuga på adress skarpövägen 1-23. Fastigheten byggdes 1971 och har värdeår 1971.

Föreningen äger marken. Tomtarealen är 25 975 kvm

Den totala byggnadsytan uppgår till 16 267 kvm, varav 16 419 kvm utgör lägenhetsyta och 118 kvm lokalyta. I föreningen finns 22 besöksparkeringar, 75 parkeringsplatser och 98 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringsplatser

Lägenhetsfördelning
83 st 1 rum och kök
94 st 2 rum och kök
94 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 197 upplåtna med bostadsrätt och 74 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har föreningen tecknat hos Folksam. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Gårdsrenovering	2014
Renovering av ventilation	2014

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Driftia. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtalat tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-06-11. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2013-04-08.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	252
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	39
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	34
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	257

Under året har 41 överlåtelser skett och 5 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 74 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

C-7. HA B
22 & me

Styrelsen har sedan ordinarie (extra) föreningsstämma, 2015-03-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Andersson, (f.d Wellington)	ledamot
Lena Lübeck	ledamot.
Charlotta Behm	ledamot
Marie Wallander	ledamot
Conny Jansson	ordförande
Magnus Plathin	ledamot
Adam Norek	suppleant
Magnus Hjelm	suppleant

Till **revisor** har Staffan Zander, Mapema Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Emil Gregorica och Ann Nolbratt varav den förstnämnde är sammankallande.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2015 är - 13 060 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -866 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på det fönsterbyte som skett i föreningen.

Föreningens enskilt största kostnadspost bortsett från fönsterbytet är räntekostnaden och den har under år 2015 minskat och det har ett samband med den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med 2 258 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -10 802 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -10 802 Kkr. Anledningen till underskottet beror på stora underhållsåtgärder som är genomförda på fastigheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har under året gjort ett fönsterbyte som totalt har kostat 13 315 kkr och av dessa har 2 200 kkr tagits upp som fastighetsförbättringar. 11 115 kr har således

belastat föreningens resultat och dessa 11 115 kkr har finansierats med redan befintliga medel i föreningen.

Föreningen under året har upplåtit fem lägenheter som har inbringat 4 472 Kkr. Dessa har använts för att amortera på den revers som finns till säljaren av fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2016 beslutade föreningen att låta avgifterna vara oförändrade även för 2016.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	Kkr
Fönsterbyte	11 115

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 9 000 tkr för de kommande åren.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Byte av övriga balkongplåtar	2016	900
Renovering av hissar	2017	300
Tvättstugan, ytskikt och utsida	2017	500
Täta rör och rörgenomföringar i kryppgrund och källare	2018	2000

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014
Genomsnittlig Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	566	639
Omsättning, kr	12 658 158	13 640 662
Soliditet, %	51,43%	51,81%
Resultat efter finansiella poster, kr	-13 060 545	-866 333
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 621	15 229
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,83	2,89
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 976	17 019
Fastighetens belåningsgrad, % *	47,81	49,39

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

*Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 342 686
Årets resultat	-13 060 454
	<hr/>
	-15 403 140
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	506 208
Ur yttre fond disponeras	-506 208
I ny räkning överföres	-15 403 140
	<hr/>
	-15 403 140

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Handwritten signature: C. H. H. & Co. Allw

RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter & hyresintäkter	1	12 658 158	13 640 662
		<u>12 658 158</u>	<u>13 640 662</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-18 256 514	-6 951 512
Övriga externa kostnader	3	-560 716	-416 654
Personalkostnader	4	-249 448	-240 144
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 257 894	-2 210 968
		<u>-21 324 572</u>	<u>-9 819 278</u>
Rörelseresultat		-8 666 414	3 821 384
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	3 478	50 489
Räntekostnader		-4 397 518	-4 738 206
		<u>-4 394 040</u>	<u>-4 687 717</u>
Resultat efter finansiella poster		-13 060 454	-866 333
Årets resultat		-13 060 454	-866 333



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	319 699 675	319 725 959
Installationer	7	311 985	0
Pågående ombyggnad		0	600 150
		<u>320 011 660</u>	<u>320 326 109</u>
Summa anläggningstillgångar		320 011 660	320 326 109
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		252 068	142 280
Övriga fordringar		32	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	253 183	232 754
		<u>505 283</u>	<u>375 034</u>
Kassa och bank		3 285 150	16 556 681
Summa omsättningstillgångar		3 790 433	16 931 715
SUMMA TILLGÅNGAR		323 802 093	337 257 824

C-7. HA
LH \$ allw

BALANSRÄKNING

	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	9	
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	181 444 436	176 572 366
Reservfond	506 208	0
	<u>181 950 644</u>	<u>176 572 366</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst eller förlust	-2 342 686	-970 144
Årets resultat	-13 060 454	-866 333
	<u>-15 403 140</u>	<u>-1 836 477</u>
Summa eget kapital	<u>166 547 504</u>	<u>174 735 889</u>
Inre fond	10	
Fond för inre underhåll	2 399 937	2 942 982
Summa avsättningar	<u>2 399 937</u>	<u>2 942 982</u>
Långfristiga skulder	11	
Skulder till kreditinstitut	145 800 000	146 000 000
Övriga skulder	7 032 703	11 904 773
Summa långfristiga skulder	<u>152 832 703</u>	<u>157 904 773</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristigdel av långfristiga skulder	200 000	0
Leverantörsskulder	155 459	187 822
Aktuell skatteskuld	37 666	33 387
Övriga skulder	22 200	1 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 606 624	1 451 294
Summa kortfristiga skulder	<u>2 021 949</u>	<u>1 674 180</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	323 802 093	337 257 824

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar

Fastighetsinteckningar	<u>146 000 000</u>	<u>146 000 000</u>
	146 000 000	146 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Handwritten signature and initials in blue ink.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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

Värderingsprinciper m.m.

Materiella anläggningstillgångar

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget anges nedan. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångar skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjande period

Byggnad 1%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1268 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

27-11-06
LH
MEW

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	6 774 026	6 890 555
	Hyresintäkter bostäder	5 124 583	6 004 890
	Hyresintäkter, p-plats	156 223	196 069
	Hyresintäkter, garage	374 250	473 740
	Övriga intäkter	65 692	75 408
	Hyresintäkter Rationell parkering	163 384	0
		<u>12 658 158</u>	<u>13 640 662</u>
Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel grundavtal	229 635	246 256
	Städ	227 294	157 500
	Vatten	1 054 009	977 442
	Fastighetsel	371 643	443 091
	Fjärrvärme	2 348 589	2 359 426
	Fastighetsskatt	374 213	367 167
	Sophämtning	544 194	470 984
	Försäkringspremier	223 850	201 205
	Reparationskostnader	1 028 219	880 998
	Övriga driftkostnader	739 067	847 443
	Underhåll, fönstebyte	11 115 801	0
		<u>18 256 514</u>	<u>6 951 512</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förvaltningsarvode	227 419	234 469
	Bankkostnader	7 959	7 858
	Inkassokostnader, försenade inbetaln	175 176	96 018
	Konsultarvoden	16 581	6 631
	Övriga administrativa kostnader	133 581	71 678
		<u>560 716</u>	<u>416 654</u>
Not 4	Personalkostnader	2015-12-31	2014-12-31
	Styrelsearvoden	192 000	180 000
	Ersättning förlorad arbetsinkomst	3 150	2 730
	Arbetsgivaravgifter	54 298	57 414
		<u>249 448</u>	<u>240 144</u>

47. HA 22/12
AWW

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2015	2014
Räntor	3 478	50 489
	<u>3 478</u>	<u>50 489</u>
Not 6 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	322 142 880	317 667 880
Inköp	2 200 000	4 475 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>324 342 880</u>	<u>322 142 880</u>
Ingående avskrivningar	-2 416 921	-205 953
Årets avskrivningar	-2 257 894	-2 210 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-4 643 205</u>	<u>-2 416 921</u>
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	<u>319 699 675</u>	<u>319 725 959</u>
Redovisat värde byggnader	223 128 640	223 154 924
Redovisat värde mark	96 571 035	96 571 035
	<u>319 699 675</u>	<u>319 725 959</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	168 736 000	168 736 000
varav byggnader:	117 448 000	117 448 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>343 595</u>	<u>0</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-31 610</u>	<u>0</u>
Utgående redovisat värde	311 985	0
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Försäkringspremie	183 530	174 791
Kabel-TV	17 577	17 567
Fastighetsskötsel grundavtal	41 786	40359
Övriga förutbetalda kostnader	10 290	37
	<u>253 183</u>	<u>232 754</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	176 472 496	99 870		-970 144	-866 333
Ökning av insatskapital	4 872 070				
Resultatdisp. enl. beslut av fg. års föreningsstämma			506 208	-1 372 541	866 333
Årets förlust					-13 060 454
Belopp vid årets utgång	181 344 566	99 870	506 208	-2 342 685	-13 060 454

Not 10 Inre fond

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående värde	2 942 982	4 475 000
Förändring under året	-543 045	-1 532 018
Utgående värde	2 399 937	2 942 982
	2 399 937	2 942 982

Not 11 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	800 000	0
Amortering efter 5 år	145 000 000	146 000 000
	145 800 000	146 000 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2015-12-31
Stadshypotek	2019-12-01	1,54		26 000 000
Stadshypotek	2017-12-01	1,54		30 000 000
Stadshypotek	2016-12-01	3,19		30 000 000
Stadshypotek		3,42		30 000 000
Stadshypotek	2019-12-01	3,68		30 000 000
Summa långfristig skuld skuld				146 000 000
Avgår kortfristig del				-200 000
				145 800 000

C-7. HA
 dd \$
 auw \$


TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 12 Övriga långfristigaskulder	2015-12-31	2014-12-31
Revers Wallenstam	-7 032 703	-11 904 773
	<u>-7 032 703</u>	<u>-11 904 773</u>
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter/hyror	940 277	684 082
Upplupna räntekostnader	362 762	365 187
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 526	143 353
Fjärrvärme	231 059	258 672
	<u>1 606 624</u>	<u>1 451 294</u>

Stockholm 2016-03-10


Håkan Andersson


Charlotta Behm


Conny Jansson

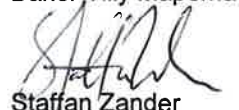

Lena Lübeck


Magnus Plathin


Marie Wallander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/3 2016.

Baker Tilly Mapema AB


Staffan Zander
Auktoriserad revisor