

Årsredovisning

för

Brf Skutan 27

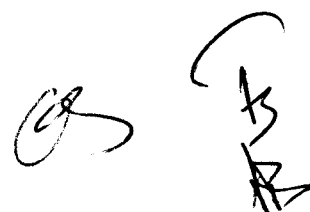
716417-4547

Räkenskapsåret

2015

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Tilläggsupplysningar	6

Two handwritten signatures in black ink, one to the left of the other, located in the bottom right corner of the page.

Styrelsen för Brf Skutan 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen består av 37 lägenheter med den nya lägenheten i gatuplan som dock är färdigställd när denna berättelse skrivs.. Föreningen har en större juridisk ägare i form av Skandia-Impex (före detta ägaren av fastigheten) vilket medför att för att behålla statusen som äkta bostadsföreningen får inga nya juridiska ägare tillkomma. Föreningen har två (2) inhyrda företag i entréplan.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 juni 2015 på Svea Pizzeria, Svarvargatan 18. Sexton (16) röstberättigade medlemmar närvarade.

Till ordinarie styrelsemedlemmar valdes Torvald Bergström till ordförande (1 år), Gustav Sandström till kassör (2 år), till ordinarie ledamot valdes Anders Harbuzuk (1år). Tyvärr har Romasn inte kunnat fullfölja sitt uppdrag av familjeskäl.

Styrelsen har hållit ett (5) protokollfört styrelsemöte under 2015. Mycket av styrelsearbetet har skett per e-post.

Föreningens firma har tecknats av två ledamöter (ordförande och kassör) i förening.

Revisor

Föreningens revisor har varit godkänd revisor Tomas Jonasson, BOREV Revisionsbyrå AB.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Helena Bruzelius och Linda Wennerström.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

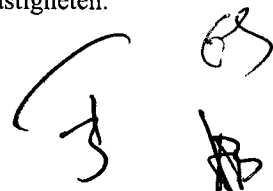
Under verksamhetsåret 2015 har fem (5) lägenheter sålts.

Under året har ombyggnation av det beviljade bygglov för ny bostad fortsatt. Ytterväggar vid den nya lägenheten ändrats till en ekfasad. Porten har och bytts ut i samma stil..

Styrelsen har haft ett stort arbete med att få fram kontrakt mellan föreningen och lägenhetsinnehavare som vill bygga balkonger efter beviljat bygglov. Under året har bygglov och utförande av nya balkonger i rad B (4 balkonger) och kvarvarande balkong i Rad A byggts. Med detta har balkonger bytts i Rad A och B. Med arbete finns ny underlagsmall för kontrakt för vid eventuell nya byggnationer av ytterligare balkonger.

Förenings lån har blivit omförhandlade med bankerna där lånen ligger och räntekostnader har med detta minskats avsevärt.

Fastighetsbolaget Stockholmia har skött den ekonomiska och den tekniska förvaltningen av fastigheten.



Målsättningen under 2016 är att etablera ett systematiskt och väldokumenterat styrelsearbete, både med de löpande aktiviteterna såsom ekonomisk uppföljning, men också med de reparationer/ombyggnation och åtgärder som krävs för att hålla fastigheten i gott skick oavsett om det är av planerad eller oplanerad karaktär.

Intäkterna av försäljningen av ytan (soprummet) är tänkt att täcka investeringar av;

Genomgripande renovering av hissen eftersom den inte har varit driftsäker samt kommer snart bli förbjuden att använda.

Kostnad för att åtgärda skada på original balkong.

Buffert för eventuella utgifter.

Planerade arbeten är följande;

Införandet av balkongfond för att ta hand om underhåll av balkonger. Inkluderat i detta är även innegårdens altandörrar.

Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift för föreningens medlemmar under 2016.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret 2015 har fem (5) lägenheter sålts.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 047	1 055	1 093	1 036
Resultat efter finansiella poster	-472	-52	-126	-121
Soliditet (%)	70	65	64	65

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 486 429
årets förlust	-472 464
	-2 958 893

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	92 709
i ny räkning överföres	-3 051 602
	-2 958 893

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Resultaträkning	Not 1	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 046 707	1 054 661
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 046 707	1 054 661
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 175 226	-672 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-260 429	-260 431
Summa rörelsekostnader		-1 435 655	-933 010
Rörelseresultat		-388 948	121 651
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	338	477
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-83 854	-173 848
Summa finansiella poster		-83 516	-173 371
Resultat efter finansiella poster		-472 464	-51 720
Resultat före skatt		-472 464	-51 720
Årets resultat		-472 464	-51 720

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

Balansräkning

Not
1

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	15 957 924	16 209 503
Inventarier, verktyg och installationer	8	121 619	130 469
Summa materiella anläggningstillgångar		16 079 543	16 339 972

Summa anläggningstillgångar

16 079 543

16 339 972

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		900	1 038
Övriga fordringar		48 617	10 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	5 299	6 111
Summa kortfristiga fordringar		54 816	17 386

Kassa och bank

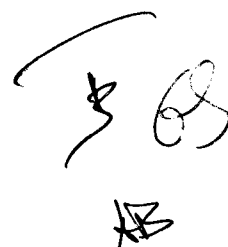
Kassa och bank		1 566 537	856 599
Summa kassa och bank		1 566 537	856 599
Summa omsättningstillgångar		1 621 353	873 985

SUMMA TILLGÅNGAR

17 700 896

17 213 957

Balansräkning	Not 1	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 254 760	12 814 760
Förlagsinsatser		125 688	0
Fond för yttre underhåll		908 302	815 593
Summa bundet eget kapital		15 288 750	13 630 353
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 486 429	-2 342 000
Årets resultat		-472 464	-51 720
Summa fritt eget kapital		-2 958 893	-2 393 720
Summa eget kapital		12 329 857	11 236 633
Långfristiga skulder	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	4 430 945	5 490 435
Summa långfristiga skulder		4 430 945	5 490 435
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	568 855	78 220
Leverantörsskulder		54 548	84 665
Skatteskulder		113 080	111 859
Övriga skulder		54 600	62 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	149 011	149 689
Summa kortfristiga skulder		940 094	486 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 700 896	17 213 957
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	14		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		6 028 800	6 028 800
Summa ställda säkerheter		6 028 800	6 028 800
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Fastigheten	100 år
Installation Kabel-tv	10 år
Byte av radiatorventiler	25 år
Stambyte	30 år
Tvättstuga	30 år
Förråd	30 år
Värmeanläggning tak	10 år
Takarbeten	40 år
Fjärrvärmecentral	25 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Handwritten initials 'B' and 'G' with a signature 'AR' below them.

Not 2 Nettoomsättning

	2015	2014
Hysesintäkter bostäder	124 680	124 818
Årsavgifter bostäder, andel/brf	922 019	929 840
Övriga intäkter	8	3
	1 046 707	1 054 661

Not 3 Drift

	2015	2014
Vatten och avlopp	-37 132	-32 286
Fjärrvärme	-207 988	-220 448
Belysning (fastighetsel)	-19 514	-19 374
Renhållning (sopor)	-27 074	-18 616
Snöröjning	-2 217	0
Trappstädning & Fastighetsskötsel	-68 235	-68 563
Förvaltningsarvoden	-63 240	-63 324
Försäkringspremier	-8 300	-8 864
Revisionsarvoden	-10 842	-10 532
Löner företagsledare o tjm	0	-2 970
Övriga fastighetskostnader	-61 147	-96 640
Fastighetsskatt	-57 021	-56 059
	-562 710	-597 676

Not 4 Underhåll

	2015	2014
Utvändiga arbeten	-311 428	-11 349
Invändiga arbeten	-295 001	-46 602
Lägenhetsarbeten	0	-6 563
Serviceavtal	-6 087	-9 646
Arbeten momsad lokal	0	-743
	-612 516	-74 903

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Ej skattepliktiga räntor	200	1
Övriga ränteintäkter	138	476
	338	477

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015	2014
Räntekostn för långfr sk	-82 622	-172 887
Ej avdragsgilla räntor	-1 146	-961
Övriga räntekostnader	-86	0
	-83 854	-173 848



Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 579 976	18 579 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 579 976	18 579 976
Ingående avskrivningar	-2 370 473	-2 118 894
Årets avskrivningar	-251 579	-251 579
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 622 052	-2 370 473
Utgående redovisat värde	15 957 924	16 209 503
Taxeringsvärden byggnader	13 632 000	13 632 000
Taxeringsvärden mark	17 271 000	17 271 000
	30 903 000	30 903 000

Not 8 Byggnadsinventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	332 697	332 697
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	332 697	332 697
Ingående avskrivningar	-202 228	-193 376
Årets avskrivningar	-8 850	-8 852
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 078	-202 228
Utgående redovisat värde	121 619	130 469

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader	5 299	6 111
	5 299	6 111

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	12 564 760	815 593	-2 342 000	-51 720
Disposition av föregående års resultat:		92 709	-144 429	51 720
Årets resultat				-472 464
Belopp vid årets utgång	12 564 760	908 302	-2 486 429	-472 464

Handwritten signature and initials, possibly 'J' and 'B'.

Not 11 Långfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Lån banker kreditinstitut	4 430 945	5 490 435
	4 430 945	5 490 435

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank 2752179701	3,86	2017-06-27	1 100 000	1 100 000
Swedbank 2851093977			0	3 392 516
Swedbank 2759159276			0	970 000
Stadshypotek 306776			0	106 139
Nordbanken hypotek 96899	0,44	2016-03-28	1 949 900	0
Nordbanken hypotek 96902	0,95	2016-03-28	1 949 900	0
			4 999 800	5 568 655
Kortfristig del av långfristig skuld			568 855	78 220

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Uppl kostn o förutbet int	12 101	10 000
Upplupna utgiftsräntor	9 909	13 012
Förskottsbetalda avgifter och hyror	127 001	126 677
	149 011	149 689

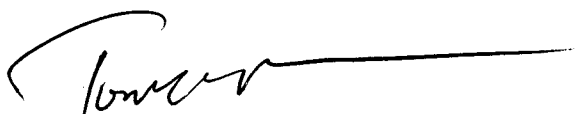
Not 14 Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Stadshypotek	150 000	150 000
Swedbank	5 878 800	5 878 800
	6 028 800	6 028 800

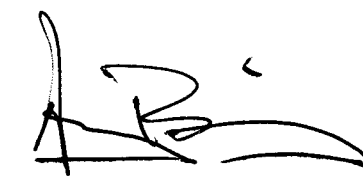
FB
KB

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

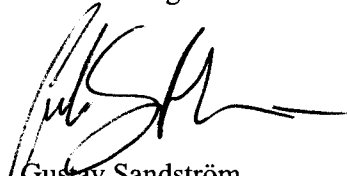
Stockholm



Torvald Bergström

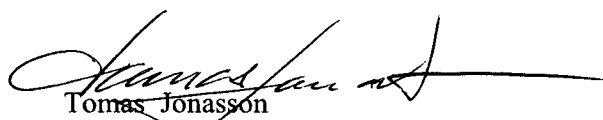


Anders Bruzelius



Gustav Sandström

Min revisionsberättelse har lämnats *den 19 maj 2016*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Borev revisionsbyrå AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skutan 27, org.nr 716417-4547

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Skutan 27 för år 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

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning 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.

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.

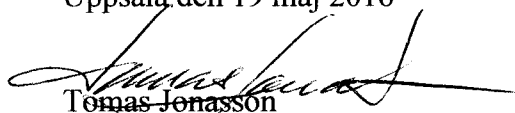
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Jag anser att de revisionsbevis jag har 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.

Uppsala, den 19 maj 2016



Tomas Jonasson

Godkänd revisor