

Brf Skogås 1
Org nr 712800-0200

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	8

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skogås 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Balkongen 1 och Räcket 1, bebyggdes 1963. Föreningen registrerades 1961-09-29 och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheten är belägen på Loftvägen 3-7 och Storstretsvägen 42-44, Skogås, Huddinge Kommun.

På fastigheten finns 5 bostadshus innehållande 209 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 26 garageplatser, 101 parkeringsplatser och 51 parkeringsplatser med motorvärmare. I en separat byggnad finns en affärslokal som upplåts med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

4 stycken	1 rum och kök,
96 stycken	2 rum och kök,
88 stycken	3 rum och kök
17 stycken	4 rum och kök
4 stycken	5 rum och kök

Total bostadsyta: 14 841 m²

Total lokalyta: 943 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår även tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Hemsida

Föreningen har en hemsida www.brfskogas1.se

Aktiviteter 2015

27 april städdag med korvgrillning ca 40 medlemmar deltog.

Veckan innan midsommar silllunch med 40 tal medlemmar.

22 oktober bjöd föreningen på ärtsoppa samt information från styrelsen .

14 december firade föreningen lucia på eftermiddagen i föreningslokalen ett 30 tal medlemmar kom för att fira med kaffe och lussebullar.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam lokal för uthyrning.

Förvaltning

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Trångsunds Trädgårds- och Fastighetsservice och Farsta Städservice har utfört fastighetsskötsel respektive trappstädning.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har upprättat en sammanställning över utförda och kommande åtgärder, som uppdateras varje år.

Tidigare underhållsåtgärder: Badrumsrenovering (1999), totalrenoverade tvättstugor (2004), fasader samt nya fönster (2005), målat trapphus och slipat trapphusgolv (2006), renovering av utemiljö asfaltering nya lekredskap, grillar (2007), garageportar (2007), takrenovering samt entrépartier (2008), balkongdörrar (2008-2009), totalrenoverade hissar (2009-2013), stambyte/relingen (2013).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom det löpande underhåll för 738 106 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt 2 969 519 kronor. De största kostnaderna har varit byte av värmeledningskulvert, asfaltsarbeten, byten och isolering av inkommande kallvattenrör samt dräneringsarbeten.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 15 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2015-05-21 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Hans Kumlin	Ordförande
	Margareta Karlsson	Sekreterare
	Ewa Alexandersson	Ledamot
	Vibeke Bildt	Ledamot
	Åke Ahlberg	Ledamot

Suppleant	Maj Gun Andersson
	Pär Ingvar Lindblom

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Valberedning	Reija Sintonen (sammankallande)	Loftvägen 3
	Gun-Britt Gustavsson	Loftvägen 5
	Hans Knorpp	Loftvägen 5
	Tommy Lundberg	Storvretsvägen 42

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-06-23.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	8 741	8 719	8 723			
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 527	-64	-930			
Kassalikviditet	%	92	137	135	228	141	105
Soliditet	%	4	9	9			
Årsavgift bostäder per kvm	kr	531	531	531	506	506	506
Driftskostnader per kvm	kr	476	367	412	260	262	287
Fastighetslån per kvm	kr	1 558	1 613	1 670	1 417	1 467	1 517
Genomsnittlig skuldränta	%	3,29	3,86	4,23	4,55	4,50	4,00

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring av likvida medel

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Likvida medel vid årets början	2 912 168	2 869 105
PENGAR IN		
Rörelsens intäkter	8 835 986	8 719 868
Finansiella intäkter	3	5 807
Förändring korta fordringar	-40 661	-125 077
	8 795 328	8 600 598
PENGAR UT		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-8 244 193	-6 494 495
Finansiella kostnader	-822 767	-1 000 096
Värdehöjande installationer	0	-257 300
Minskning av föreningens lån	-869 930	-897 170
Förändring av korta skulder	532 280	91 526
	-9 404 610	-8 557 535
Likvida medel vid årets slut	2 302 886	2 912 168
Årets förändring av likvida medel	-609 282	43 063

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 071
Årets resultat	-1 527 018
	<hr/>
	kronor -1 521 947

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	352 056
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 000 000
Balanseras i ny räkning	-874 003
	<hr/>
	kronor -1 521 947

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Föreningens intäkter	2	8 741 475	8 719 868
Övriga rörelseintäkter		94 511	0
Summa rörelseintäkter		8 835 986	8 719 868
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-7 514 200	-5 791 787
Övriga externa kostnader		-471 779	-447 809
Personalkostnader	4	-258 214	-254 899
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 296 047	-1 296 047
Summa rörelsekostnader		-9 540 240	-7 790 542
Rörelseresultat		-704 254	929 326
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	5 807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-822 767	-1 000 096
Summa finansiella poster		-822 764	-994 289
Resultat efter finansiella poster		-1 527 018	-64 963
Årets resultat		-1 527 018	-64 963

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	25 113 134	26 409 181
Maskiner och inventarier	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 113 134	26 409 181
Summa anläggningstillgångar		25 113 134	26 409 181
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 704	30 389
Övriga fordringar		58 156	603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		271 935	264 142
Summa kortfristiga fordringar		335 795	295 134
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	2 302 886	2 912 168
Summa kassa och bank		2 302 886	2 912 168
Summa omsättningstillgångar		2 638 681	3 207 302
Summa tillgångar		27 751 815	29 616 483
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 520 047	1 520 047
Fond för yttre underhåll		1 196 312	1 259 312
Summa bundet eget kapital		2 716 359	2 779 359
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		5 071	7 034
Årets resultat		-1 527 018	-64 963
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-1 521 947	-57 929
Summa eget kapital		1 194 412	2 721 430
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	23 689 275	24 559 205
Summa långfristiga skulder		23 689 275	24 559 205
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	9	897 500	897 500
Leverantörsskulder		814 443	278 848
Övriga skulder	10	52 592	51 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 103 593	1 107 759
Summa kortfristiga skulder		2 868 128	2 335 848
Summa eget kapital och skulder		27 751 815	29 616 483
Ställda säkerheter	11	28 118 600	28 118 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnaden och tillkommande utgifter skrivs av linjärt från och med räkenskapsåret 2014.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäckta hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har inget taxerat underskott.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter bostadsrätter	7 889 040	7 889 040
Hyror lokaler	440 673	441 714
Hyror garage	153 894	155 677
Hyror parkeringar	214 870	194 340
Övriga intäkter	1 835	14 893
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	41 163	24 204
Summa	8 741 475	8 719 868

Not 3 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	738 106	995 757
Periodiskt underhåll	2 969 519	1 063 636
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	675 702	628 331
Uppvärmningskostnad	1 806 416	1 810 599
Vatten- och avloppsavgifter	247 720	253 005
Elavgifter	260 718	246 139
Renhållning	216 781	200 805
Snöröjning	25 629	16 552
Förbrukningsinventarier/materiel	16 947	30 720
Fastighetsförsäkringar	130 495	125 891
Kabel-tv	132 860	132 480
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	293 307	287 873
Summa	7 514 200	5 791 788

Not 4 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden till styrelsen	216 900	213 300
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 314	41 599
Summa	258 214	254 899

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	44 855 187	44 597 887
Årets anskaffningar	0	257 300
Utgående anskaffningsvärde	44 855 187	44 855 187
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 626 811	-17 330 764
Årets avskrivning	-1 296 047	-1 296 047
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 922 858	-18 626 811
Mark	180 805	180 805
Summa bokfört värde	25 113 134	26 409 181
Taxeringsvärde byggnader	88 813 000	88 813 000
Taxeringsvärde mark	28 539 000	28 539 000
	117 352 000	117 352 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	114 000 000	114 000 000
Lokaler	3 352 000	3 352 000

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	199 132	199 132
Ackumulerad avskrivning	-199 132	-199 132
Summa	0	0

Not 7 Kassa och bank

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Nordea företagskonto	687 292	1 296 434
Nordea sparkonto företag	1 615 594	1 615 734
Summa	2 302 886	2 912 168

Not 8 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	1 520 047	1 259 312	7 033	-64 963	2 721 429
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 000 000	-1 000 000		-
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 063 000	1 063 000		-
Omföring av föregående års resultat			-64 963	64 963	-
Årets resultat				-1 527 017	-1 527 017
Belopp vid årets utgång	1 520 047	1 196 312	5 070	-1 527 017	1 194 412

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	Amortering <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	1,04%	14 500	691 875	3 månader
Nordea Hypotek AB	1,00%	16 000	715 650	3 månader
Nordea Hypotek AB	1,06%	44 000	875 000	3 månader
Nordea Hypotek AB	2,05%	105 000	1 793 750	3 månader
Nordea Hypotek AB	5,73%	150 000	3 762 500	2016-06-15
Nordea Hypotek AB	3,60%	108 000	5 223 000	2018-04-18
SEB	1,67%	160 000	3 080 000	2020-02-28
SEB	3,61%	200 000	3 850 000	2021-02-28
SEB	2,80%	100 000	4 595 000	2018-05-28
Summa fastighetslån		897 500	24 586 775	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-897 500	
Summa långfristig del			23 689 275	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Personalskatt	32 880	32 555
Sociala avgifter	19 712	19 186
Summa	52 592	51 741

La.

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
SEB	12 790 000	12 790 000
Nordea	15 328 600	15 328 600
	<u>28 118 600</u>	<u>28 118 600</u>

Skogås 2016-05-04



Hans Kumlin
Ordförande



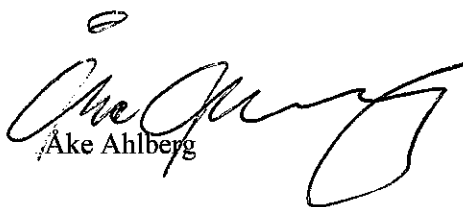
Margareta Karlsson



Ewa Alexandersson



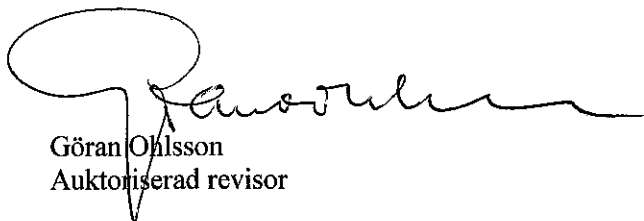
Vibeke Bildt



Åke Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-05-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogås 1 org. nr 712800-0200

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogås 1 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.

Revisorernas 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 revisionsssed 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Skogås 1s 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 resultaträkning och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skogås 1 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.

Revisorernas ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Sundsvall den 17 maj 2016

Öhrings PricewaterhouseCoopers AB

Göran Ohlsson

Auktoriserad revisor