

Årsredovisning för
Skalmejblåsaren 12
769606-1543

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	8-9
Upplýsningar till balansräkning	9-11
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skalmejblåsaren 12 (769606-1543) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2001-02-20 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten Skalmejblåsaren 12 i Stockholms kommun omfattande adresserna Idungatan 3 och 5. I föreningens fastighet som byggdes år 1969 finns 67 lägenheter bestående av 61 med bostadsrätt och 6 med hyresrätt. Utöver det finns det 2 lokaler med hyresrätt som uthyrs till förskolan Två tungor och Glowcar AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-06-08. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Per Öhman	Ordförande (fr.o.m. stämman 2015)
Marie-Louise Bengtsson	Sekreterare
Fredrik Bender	Ledamot
Lena Strand	Ledamot
Michael Rendell	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Marie-Louise Bengtsson och Fredrik Bender.

Föreningens firma tecknades 2015-09-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Börje Kraft från Add Subtract, vald vid föreningsstämman. Valberedningen har utgjorts av Camilla Hallmans och Hanna Karlsson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2013	Tvätt av fasad
2013	Nytt låssystem och skärmar i entréer
2012	Nya entredörrar
2012	Renovering av innergård/tak till garage

Avgifterna har inte förändrats under 2015 och för närvarande finns inga planer för avgifts förändring under 2016. Genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 452 kr per kvm.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- 2015 Extra amortering av lån i och med försäljning av hyreslägenhet slutet av 2014.
- 2015 Torkrum omgjort till styrelserum och ett torkskåp installerat i tvättstugan.
- 2015 Inledande diskussion med stadsbyggnadskontoret gällande vindförsäljning men frågan har pausats temporärt för utredning av stambyte.
- 2015 Gemensam grill till innergården införskaffad.
- 2015-2016 Pågående diskussion med avloppsfirmor för att ta reda på fastighetens behov av stambyte och dess nuläges skick som initialt inte är kritiskt efter utförda stickprov.
- 2015-2016 Pågående diskussion gällande energibesparingsåtgärder.
- 2016 Pågående diskussion gällande utförande av OVK med kompletterande översyn av fastighetens ventilationsanläggning nuläges skick.
- 2016 Rengöring av värmeanläggningen och installation av nya filter och avgasare som ska medföra en effektivare och mer hållbar anläggning över dess livscykel.
- 2016 Brandskyddsinventering av fastigheten utförd.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 79 st. Under året har 12 st. tillkommit samt 11 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 80 st.

Lägenhetsnummer	Säljare	Köpare
05917-0244	Andersson Jonas	Aziz Peter
05917-0123	Al Baroodi Nahar	Kumbrant Linus
05917-0253	Skarph Joakim	Westman David Westman Iréne
05917-0241	Andersson Jesper Lundin Nina	Bergfeldt Ida
05917-0265	Holmqvist Karl	Dungner Camilla Risberg Christoffer
05917-0211	Vilval Anne	Waldenström Niklas
05917-0012	Rubensson Nicolaus Engman Åsa	Thylin Dominique
05917-0113	Willberg-Johnn Caroline Ellen	Bellman Erik
05917-0246	Garellick Lindborg Julia	Kleiner Frida Eklund Freddie

9 st överlåtelser har skett under 2015 med ett snitt försäljningspris på 77 328 kr per kvadratmeter. Högsta kvadratmeterpriset var 89 744 kr och de lägsta var 53 797 kr. Snittpriset har ökat med 8 605 kr dvs 12,52%.

Ekonomi

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	3 317	3 170	3 148	3 007
Resultat (tkr)	297	-395	-554	219
Soliditet (%)	80%	76%	76%	77%
Likviditet (%)	1 204%	829%	695%	224%
Skuldkvot - Räntekänslighet	4	5	6	5
Skuld per kvadratmeter - Fastighet	2 753	3 315	3 342	2 987
Räntekostnad (%)	13%	20%	20%	21%

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	297 442
Balanserat resultat	<u>-4 036 882</u>
	-3 739 440

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0	
Överföring till fond för yttre underhåll	283 569	(0,3% av fastighetens taxeringsvärde)
Balanserat resultat	<u>-4 023 009</u>	
	-3 739 440	

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 317 488	3 170 451
Övriga rörelseintäkter	2	671	9 630
Summa rörelseintäkter		3 318 159	3 180 081
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 812 010	-2 210 344
Övriga externa kostnader	4	-47 381	-25 096
Personalkostnader och arvoden	5	-139 366	-113 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-603 095	-603 098
Summa rörelsekostnader		-2 601 852	-2 951 708
Rörelseresultat		716 307	228 373
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		340	2 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-419 205	-625 613
Summa finansiella poster		-418 865	-623 282
Resultat efter finansiella poster		297 442	-394 909
Resultat före skatt		297 442	-394 909
Skatter			
Årets resultat		297 442	-394 908

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	73 598 887	74 187 368
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	14 614
Summa materiella anläggningstillgångar		73 598 887	74 201 982
Summa anläggningstillgångar		73 598 887	74 201 982
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	1 805
Övriga fordringar		200 903	174 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 125	34 137
Summa kortfristiga fordringar		220 028	209 958
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		2 429 724	1 530 454
Summa kassa och bank		2 429 724	1 530 454
Summa omsättningstillgångar		2 649 752	1 740 412
SUMMA TILLGÅNGAR		76 248 639	75 942 394

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		64 086 885	60 986 885
Fond för yttre underhåll		268 695	274 993
Övriga fonder		437 310	437 310
Summa bundet eget kapital		64 792 890	61 699 188
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 036 882	-3 648 271
Årets resultat		297 442	-394 908
Summa fritt eget kapital		-3 739 440	-4 043 179
Summa eget kapital		61 053 450	57 656 009
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 379 921	17 313 741
Summa långfristiga skulder		14 379 921	17 313 741
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		180 335	188 813
Skatteskulder		178 194	353 069
Övriga skulder		-61 947	-28 403
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		518 686	459 165
Summa kortfristiga skulder		815 268	972 644
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 248 639	75 942 394

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
Summa ställda säkerheter	31 000 000	31 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	3,3%	(3,3%)
Maskiner	20%	(20%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	10%	(10%)
Markombyggnad	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Årsavgifter	1 519 984	1 480 119
Hyror	1 772 013	1 677 032
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	25 579	13 320
Övriga hyresintäkter	-88	-20
	3 317 488	3 170 451

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Övrigt	671	9 630
Summa	671	9 630

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	89 422	88 211
Städning	109 792	98 444
Trädgårdsskötsel	41 547	19 867
Snöröjning	-	20 273
Sotning	982	-
Reparationer	178 911	206 911
El	110 109	121 602
Uppvärmning	467 469	480 421
Vatten	86 469	71 797
Sophämtning	65 512	72 269
Försäkringspremie	142 997	79 621
Självrisk	-	196 903
Fastighetsavgift bostäder	83 281	81 539
Fastighetsskatt lokaler	95 230	95 230
Övriga fastighetskostnader	22 477	33 639
Kabel-tv/Bredband/IT	92 599	85 970
Revisionsarvode	17 000	17 000
Förvaltningsarvode ekonomi	119 030	103 570
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 164	-
Panter och överlåtelser	27 318	4 203
Juridiska åtgärder	13 118	28 942
Övriga externa tjänster	11 048	14 065
	1 779 475	1 920 477
Underhåll		
Bostäder	-	58 930
Gemensamma utrymmen	-	12 988
Byggnad	32 535	127 019
Fasader	-	90 930
	32 535	289 867
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 812 010	2 210 344

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Porto / Telefon	2 381	1 744
Konsultarvode	45 000	23 352
Summa	47 381	25 096

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	110 000	100 000
Sociala kostnader	29 366	13 170
	139 366	113 170

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	42 195 684	42 195 684
-Ombyggnad	10 545 507	10 545 507
-Mark	26 163 637	26 163 637
-Markanläggning	263 365	263 365
	79 168 193	79 168 193
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 980 825	-4 392 345
-Årets avskrivning enligt plan	-588 481	-588 480
	-5 569 306	-4 980 825
Redovisat värde vid årets slut	73 598 887	74 187 368
Taxeringsvärde		
Byggnader	42 600 000	42 600 000
Mark	51 923 000	51 923 000
	94 523 000	94 523 000
Bostäder	85 000 000	85 000 000
Lokaler	9 523 000	9 523 000
	94 523 000	94 523 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	418 526	418 526
	418 526	418 526
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-403 912	-389 294
-Årets avskrivning enligt plan	-14 614	-14 618
	-418 526	-403 912
Redovisat värde vid årets slut	-	14 614

Not 8 Kassa och bank

	2015	2014
Handelsbanken e-kapitalkonto	1 006 722	1 006 051
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 423 002	524 403
Summa	2 429 724	1 530 454

Not 9 Eget kapital


	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<i>Summa</i>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	
Belopp vid årets ingång	60 986 885	274 993	-3 648 271	-394 908	57 656 008
Förändring under året	3 100 000				3 100 000
Disposition enligt stämmobeslut		-6 298	-388 611	394 908	
Årets resultat				297 442	297 442
Belopp vid årets utgång	64 086 885	268 695	-4 036 882	297 442	
	Totalt bundet eget kapital	64 355 580	Totalt fritt eget kapital		61 053 450
			-3 302 130		

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2014-12-31
Stadshypotek		1,15%	2 475 510	-1 215 418	3 690 928
Stadshypotek		4,12%	6 743 485	-70 068	6 813 553
Stadshypotek		1,44%	4 160 926	827 176	3 333 750
Stadshypotek		1,35%	1 000 000		1 000 000
				-1 475 510	1 475 510
				-1 000 000	1 000 000
			14 379 921	-2 933 820	17 313 741

Underskrifter

Stockholm 2016- 05-17


Lena Strand



Fredrik Bender



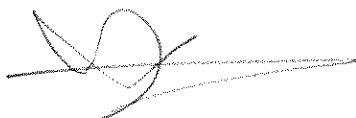
Per Öhman



Marie-Louise Bengtsson


Michael Rendell

Min revisionsberättelse har lämnats den 2016- 05-27



Börje Krafft
Av föreningen vald godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skalmejblåsaren 12

Org.nr 769606-1543

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för i Brf Skalmejblåsaren 12 i Stockholm 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

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för i Brf Skalmjålsaren 12 i Stockholm för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

STOCKHOLM 2016-05-27



Börje Krafft
Auktoriserad revisor