Årsredovisning för

Brf Skrovet 8

769608-6425

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 (769608-6425) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2004-10-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsrättsföretag enligt inkomstskattelagen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Klart godkänd radonmätning utförd i 8 lägenheter
Handledare i trapphuset renoverad
Projektering inför kommande fönsterrenovering: genomförd röstning i föreningen, genomgång av offerter och möte med grannförening för att lära av deras erfarenheter
Omläggning av lån
Styrelsen har haft en genomomgång av föreningens förbrukning av fjärrvärmen tillsammans med representant från Fortum, vi ligger bra till.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2012	Besiktning av balkonger
2012	Anläggning av planteringar framför huset
2013-14	Obligatorisk ventilationskontroll
2014	Hissrenovering

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2015-05-11. På stämman deltog 9 medlemmar.
Föreningen hade vid årets slut 44 medlemmar (föregående år).
Föreningen äger fastigheten Skrovet 8 i Stockholms kommun omfattande adressen Slipgatan 11. Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 byggdes år 1939. Marken innehas med äganderätt.
Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.
Stadgeenlig besiktning av fastigheten utfördes 2005 i samband med att föreningen förvärvade fastigheten.

Av föreningens 37 medlemslägenheter har 9 överlåtits under året. Föreningen upplåter 4 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
37	lägenheter, bostadsrätt	1667
4	lägenheter, hyresrätt	178
-	lokaler, bostadsrätt	
2	lokaler, hyresrätt	198

På föreningens fastighet finns 2 parkeringsplatser varav en hyrs ut till hyresgäst av lokal och en hyrs ut till bilpoolen Sunfleet.

Styrelse
Styrelsen har utgjorts av:

Daniel Ramse	Ordförande
Lena Lilius	Sekreterare
Therese Pham	Ledamot
Siri Gaunt	Ledamot
Maria Pohjonen	Ledamot (tillträdde 2015-05-11)
Christina Hamberg	Suppleant
Boris Ivnik	Suppleant

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor
Revisor har varit Jörgen Götehed, BoRevision vald vid föreningsstämman.

Valberedning
Valberedningen har utgjorts av Maria Persson, Caroline Persson och Christina Hamberg

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har under årets skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Ekonomi.
Föreningen har bundit sina tre lån under ett år med 0.7 % ränta från och med 2015-06, vilket innebar en förbättring av föreningens ekonomi.

Avgifter och hyror
Avgifterna höjdes från och med 2014-04-01 med 5 procent. Efter höjningen uppgår den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder till ca 743 kr per kvm.

Budget för år 2015
Under 2015 har föreningen undersökt förutsättningarna för att renovera/byta ut fönstren. Vi har beslutat att genomföra en renovering, som planeras ske under 2016. Med anledning av detta har en röstning för eller emot fönsterrenovering genomförts; 23 röstade för en renovering och en röstade emot. Ingen ytterligare avgiftsförändring planeras av föreningen under 2016.

Resultat och ställning (tkr)

	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1826	1 797	1 735	1 693	1 600
Rörelseresultat	533	-116	455	287	440
Res. efter fin. Poster	348	-560	-82	-251	-134
Balansomslutning	46 393	46 280	46 704	47 031	47 235
Soliditet	65 %	65 %	66 %	65 %	65 %

Aktiviteter
Två städdagar genomfördes 4/5 och 26/10-15, då även containrar hyrdes in för grovsopor
Vi städade inne i de allmänna utrymmena och ute runt fastigheten.
Alla som deltagit och så önskade bjöds efter avslutat arbete på fika på Högalids Lunchcafé

Förslag till resultatdisposition 2015

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Årets resultat	348 047
Balanserat resultat	-2 297 987
Fritt eget kapital	-1 949 940

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	0
Överföring till fond för yttre underhåll	131 283
Balanseras i ny räkning	-2 081 223
Fritt eget kapital	-1 949 940

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*1*	1 825 704	1 796 689
Övriga rörelseintäkter	*2*	-	1 488
Summa rörelseintäkter		1 825 704	1 798 177
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-882 287	-1 509 250
Övriga externa kostnader	*4*	-5 413	-
Personalkostnader och arvoden	*5*	-58 481	-58 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 666	-346 666
Summa rörelsekostnader		-1 292 847	-1 914 255
Rörelseresultat		532 857	-116 078
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 810	-445 024
Summa finansiella poster		-184 810	-443 784
Resultat efter finansiella poster		348 047	-559 862
Resultat före skatt		348 047	-559 862
Skatter			
Årets resultat		348 047	-559 862

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	45 321 550	45 668 216
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*7*	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		45 321 550	45 668 216
Summa anläggningstillgångar		45 321 550	45 668 216
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 220	2 220
Övriga fordringar	*8*	702 768	256 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 279	24 070
Summa kortfristiga fordringar		727 267	282 397
Kassa och bank	*9*		
Kassa och bank		344 566	329 576
Summa kassa och bank		344 566	329 576
Summa omsättningstillgångar		1 071 833	611 973
SUMMA TILLGÅNGAR		46 393 383	46 280 189

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*10*		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 016 262	32 016 262
Fond för yttre underhåll		131 283	380 542
Summa bundet eget kapital		32 147 545	32 396 804
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 297 987	-1 987 385
Årets resultat		348 047	-559 862
Summa ansamlad förlust		-1 949 940	-2 547 247
Summa eget kapital		30 197 605	29 849 557
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*11*	15 753 125	15 878 625
Summa långfristiga skulder		15 753 125	15 878 625
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld		140 500	140 500
Leverantörsskulder		122 879	88 872
Skatteskulder		4 257	86 911
Övriga skulder		120	13 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		174 897	222 410
Summa kortfristiga skulder		442 653	552 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 393 383	46 280 189

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	*18 050 000*	*18 050 000*
Summa ställda säkerheter	**18 050 000**	**18 050 000**

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga

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)

Anläggningstillgångar	*% per år*	*(% föreg år)*
Byggnad	1,0%	(1,0)
Fjärrvärmedinstallation, stambyte, värmesystem, elarbeten	2,0%	(2,0%)
Tillverkning entreport	5,0%	(5,0%)
Elcentral	10,0%	(10,0%)
Automatikskåp	0%	(20,0%)
Postboxar		

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	1 239 360	1 224 585
Hyror	563 392	557 236
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 914	14 868
Övriga hyresintäkter	38	-
	1 825 704	**1 796 689**

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015	*2014*
Övrigt	-	1 488
Summa	**-**	**1 488**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2015	*2014*
Drift		
Fastighetsskötsel	38 521	37 425
Städning	28 891	28 062
Tillsyn, besiktning, kontroller	7 023	22 743
Trädgårdsskötsel	-	159
Reparationer	59 574	106 796
El	26 811	29 067
Uppvärmning	320 688	311 502
Vatten	39 237	40 566
Sophämtning	29 436	34 445
Försäkringspremie	24 301	21 481
Självrisk	-	1 500
Fastighetsavgift bostäder	50 963	49 897
Fastighetsskatt lokaler	27 610	27 610
Övriga fastighetskostnader	3 255	8 002
Kabel-tv/Bredband/IT	92 768	92 392
Revisionsarvode	18 875	17 500
Förvaltningsarvode ekonomi	75 880	73 552
Panter och överlåtelser	25 133	14 868
Juridiska åtgärder	3 375	3 375
Övriga externa tjänster	9 946	8 909
	882 287	929 851
Underhåll		
Övrigt	-	579 399
	-	579 399
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**882 287**	**1 509 250**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	*2014*
Konsultarvode	5 413	-
Summa	**5 413**	**-**

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2015	*2014*
Styrelsearvode	44 500	44 392
Sociala kostnader	13 981	13 947
	58 481	**58 339**

Föreningen har ingen anställd

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2015	*2014*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	19 189 923	19 189 923
-Ombyggnad	7 028 850	7 028 850
-Årets anskaffning		-
-Mark	21 639 932	21 639 932
	47 858 705	47 858 705
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 190 489	-1 843 823
-Årets avskrivning enligt plan	-346 666	-346 666
	-2 537 155	-2 190 489
Redovisat värde vid årets slut	**45 321 550**	**45 668 216**
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 939 000	22 939 000
Mark	20 822 000	20 822 000
	43 761 000	43 761 000
Bostäder	41 000 000	41 000 000
Lokaler	2 761 000	2 761 000
	43 761 000	43 761 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2015	*2014*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	29 806	29 806
	29 806	29 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-29 806	-29 806
	-29 806	-29 806

Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga fordringar

	2015	*2014*
Skattekontot	340	81 723
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	702 427	174 384
	702 767	**256 107**

Not 9 Kassa och bank

	2015	*2014*
Sparkonto Nordea	344 566	329 576
Summa	**344 566**	**329 576**

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*		
	Medlems-insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Ansamlad förlust*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	32 016 262	380 542	-1 987 385	-559 862	29 849 558
Förändring					
Disposition enligt stämmobeslut		-249 259	-310 602	559 862	
Årets resultat				348 047	348 047
Belopp vid årets utgång	**32 016 262**	**131 283**	**-2 297 987**	**348 047**	
	Totalt bundet eget kapital		**Total ansamlad förlust**		
	32 147 545		**-1 949 940**		**30 197 605**

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta*	*Skuldbelopp 2015-12-31*	*Skuldbelopp 2014-12-31*
Nordea Hypotek	Rörligt	0,70%	3 930 000	3 930 000
Nordea Hypotek	Rörligt	0,70%	5 978 625	6 030 000
Nordea Hypotek	Rörligt	0,55%	5 985 000	6 059 125
			15 893 625	16 019 125
Nästa års amortering			-140 500	-140 500
			15 753 125	**15 878 625**

Skulden inom 5 år beräknas uppgå till 15 050 625 kronor

Underskrifter

Stockholm 2016- 04-01

Siri Gaunt

Therese Pahm

Maria Pohjonen

Lena Lilius

Daniel Ramse

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2016

Jörgen Götehed
Av föreningen vald revisor

BoRevision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skrovet 8, org.nr. 769608-6425.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skrovet 8 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 bostadsrättlagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 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 resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-19

.....

Jörgen Götehed
BoRevision AB