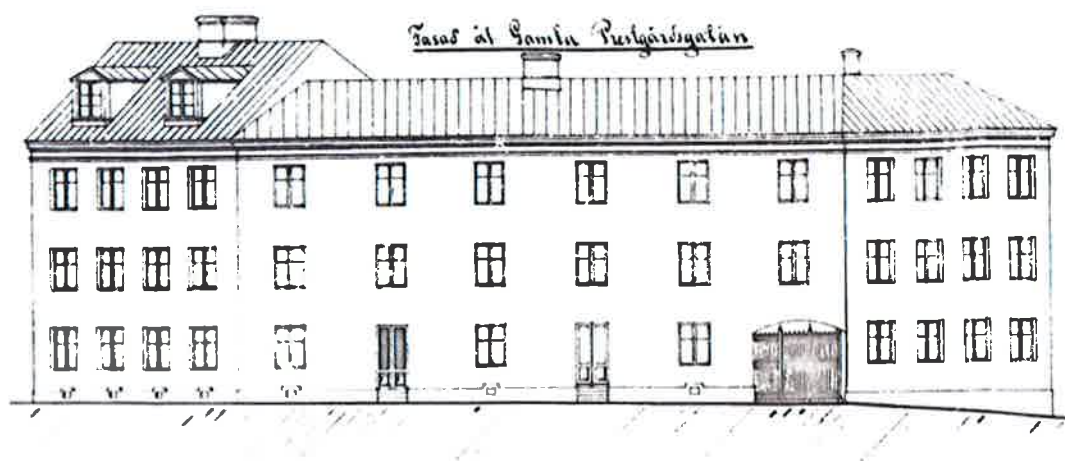


Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Smälänningen

Org.nr 716416-4860



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive name that appears to be "A. M. J." followed by a flourish.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Maria Prästgårdsgata 2A, 118 52 STOCKHOLM
styrelsen@brfsmalanningen.se
www.brfsmalanningen.se

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



Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Brf Smälänningen äger och förvaltar fastigheten Småland 8, vars taxeringsvärde 2013 uppgick till 49 200 000, varav markvärdet utgjorde 27 000 000.

Föreningens fastighet, består av sex stycken flerbostadshus på adress Fredmansgatan 7/9 A samt Maria prästgårdsgata 2 B/4. Fastigheterna byggdes i olika omgångar under 1850-talets mitt och har värdeår 1929.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 2 381 kvm,

Föreningens lägenheter är fördelade enligt följande:

- 1 rum, 27 st
- 2 rum, 20 st
- 3 rum, 5 st
- 4 rum, 1 st
- 6 rum, 1 st

Utav dessa totalt 54 lägenheter är 3 st lägenheter hyresrätter.

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Försäkring till fullvärde är tecknat hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Underhållsplan har föreningen upprättat 2010 och sträcker sig 9 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Dränering	2012-2013
Ommålning tak.	2012
Gårds- och entrédörrar	2015

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med Delagott.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-12 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2012-12-10. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 1982-10-04.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 65 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 7. Antalet medlemmar som avgått under året är 5. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 67. Under året har 8 överlåtelse skett.

Föreningen har vid årets slut 3 bostadshyresgäster.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2014-05-22 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daniel Gabriel	ledamot
Johan Lovén	ledamot
Paul Hejil	ledamot
Sofia Bernhardt	suppleant
Teijo Niemistö	suppleant

Till **revisor** har Per Engzell valts.

Valberedningen består av Mårten Tolander och Johanna Nyström.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 9 st. Dessa ingår i det 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

Föreningen tog upp ett mindre lån om SEK 200,000 i början av året för att täcka tillfälligt likviditetsbrist efter betalning av större underhåll 2015. Under året har likviditet åter byggts upp.

Radonmätning genomfördes under året och följs upp även under 2016. Säkerhetsdörrar har installerats för knappt tio boende på egen begäran och bekostnad. Grovsoprummet har standardförbättrats och återöppnats efter en kortare tids stängning.

Efter hyresförhandlingar med hyresgästföreningen har hyror för hyresgäster höjts med ca 3,5%, ackumulerad höjning sen 2013, med start fr. o.m. kvartal 2 2016.

Inget större underhåll är genomfört under 2015, endast mindre nödvändiga åtgärder. Planerat underhåll var renovering av fönster med tydligt behov och sådana i söderläge (enligt underhållsplan), men denna åtgärd valdes att skjutas fram till 2016.

Föreningens resultat för år 2015 är +29 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 på -420 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen under 2014 hade högre underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den ligger på samma nivå som tidigare år. Föreningen är lågt belånad och har låga räntekostnader vilket innebär att föreningen inte är lika känslig för framtida förändringar på räntemarknaden.

I resultatet för år 2015 ingår avskrivningar med - 170 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet 199 Kkr. Detta innebär att föreningen gör ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten under året. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 451 Kkr. Anledningen till det positiva kassaflödet är att föreningen under året har haft ett överskott från den löpande driften samt tagit upp ett lån om 200 Kkr. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

3

Händelser efter räkenskapsåret

Mindre vattenskador i två lägenheter har åtgärdats och inletts åtgärd för under början av 2016. Kostnader om totalt ca SEK 100,000 väntas belasta föreningen. Diverse underhållskostnader väntas under 2016/2017. Dessa kostnader bedöms kunna finansieras genom internt genererade medel, kassamedel och eventuellt lån.

Under året valde två styrelseledamöter, inkl. ordförande, att lämna styrelsen pga tidsbrist, varför styrelsen under 2016 endast utgjorts av 3 ledamöter.

Månadsavgiften höjdes schablonmässigt med 2% från och med jan. 2016.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 3.628 Kkr för den närmaste 4-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,2% av fastighetens byggnadskostnad. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Fönsterrenovering	2016	250
Renovering av tak vid behov enligt underhållsplan	2016/2017	1000

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, Kkr	1 389	1 355	1 298	1 231
Resultat efter finansiella poster, Kkr	29	-385	-611	-114
Soliditet, %	83,17	84,59	85,90	86,04
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	546	546	508	479
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 135	1 044	908	908
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	2 032	2 031	2 031	2 031
Genomsnittlig skuldränta, % **	1,66	2,52	2,50	1,56
Fastighetens belåningsgrad, % *	16	13	13	13

**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	-4 388 740
Årets resultat	29 700
	<hr/>
	-4 359 040
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	35 000
I ny räkning överföres	-4 394 040
	<hr/>
	-4 359 040


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

1



RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 389 127	1 355 238
Övriga rörelseintäkter	2	44 730	32 554
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 433 857	1 387 792
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 028 568	-1 436 855
Övriga externa kostnader	4	-113 078	-141 775
Personalkostnader	5	-51 918	-5 251
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-170 998	-170 498
Summa rörelsens kostnader		-1 364 562	-1 754 379
Rörelseresultat		69 295	-366 587
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		211	154
Räntekostnader		-39 807	-54 232
Summa finansiella poster		-39 596	-54 078
Resultat efter finansiella poster		29 699	-420 665
Årets resultat		29 699	-420 665




BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	15 835 526	15 999 981
Installationer	7	19 501	6 044
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>15 855 027</u>	<u>16 006 025</u>
Summa anläggningstillgångar		15 855 027	16 006 025
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 997	5 501
Aktuell skattefordran		3 817	3 736
Övriga fordringar		50 788	42 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 213	67 402
Summa kortfristiga fordringar		<u>125 815</u>	<u>119 251</u>
Kassa och bank		485 791	34 581
Summa omsättningstillgångar		611 606	153 832
SUMMA TILLGÅNGAR		16 466 633	16 159 857



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 984 369	17 984 369
Yttre fond		70 000	35 000
Summa bundet eget kapital		<u>18 054 369</u>	<u>18 019 369</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 388 740	-3 933 075
Årets resultat		29 700	-420 665
Summa fritt eget kapital		<u>-4 359 040</u>	<u>-4 353 740</u>
Summa eget kapital		<u>13 695 329</u>	<u>13 665 629</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		2 500 000	2 300 000
Summa långfristiga skulder		<u>2 500 000</u>	<u>2 300 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 935	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	246 369	194 228
Summa kortfristiga skulder		<u>271 304</u>	<u>194 228</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 466 633	16 159 857
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		6 055 000	6 055 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

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. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Inventarier	20 %

Finansiella instrument

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 243 kr per lägenhet.

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.

lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Hysesintäkter bostäder	180 888	180 888
	Årsavgifter bostäder	1 203 392	1 174 026
	Övriga intäkter	4 847	325
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 389 127	1 355 239

Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Udelning Brandkontoret	44 730	32 554
	Summa övriga rörelseintäkter	44 730	32 554

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Driftskostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel inkl snöröjning	51 059	44 509
Städning	57 543	55 640
Reparationer och underhåll	161 869	531 999
Fastighetsel	29 398	31 606
Fjärrvärme	412 334	414 604
Vatten och avlopp	50 355	51 588
Sophämtning	55 737	24 531
Självrisk	0	88 800
Fastighetsskatt	65 637	67 203
Kabel-TV	13 896	13 920
Bredband	64 800	64 800
Övriga driftskostnader	26 996	10 441
Försäkring	38 944	37 214
Summa driftkostnader	1 028 568	1 436 855

Not 4 Fastighetsadministration	2015	2014
Ekonomisk förvaltning	56 692	55 364
Revisionsarvode	16 250	16 250
Konsultarvoden	9 468	34 108
IT-tjänster	522	458
Bankkostnader	1 576	1 870
Serviceavgifter till brf organisationer	4 950	4 950
Övriga fastighetsadministrativa kostnader	23 620	28 774
Summa övriga externa kostnader	113 078	141 774

Not 5 Personalkostnader	2015	2014
Styrelsearvoden	39 505	3 995
Arbetsgivaravgifter	12 413	1 256
Summa personalkostnader	51 918	5 251

Not 6 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	17 500 786	17 500 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 500 786	17 500 786
Ingående avskrivningar	-1 500 805	-1 336 350
Årets avskrivningar	-164 455	-164 455
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 665 260	-1 500 805
Utgående redovisat värde	15 835 526	15 999 981
Redovisat värde byggnader	13 914 626	14 079 081
Redovisat värde mark	1 920 900	1 920 900
Summa redovisat värde	15 835 526	15 999 981
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	49 200 000	49 200 000
varav byggnader:	22 200 000	22 200 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Installationer	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	197 481	197 481
Årets anskaffningar	20 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 481	197 481
Ingående avskrivningar	-191 437	-185 394
Årets avskrivningar	-6 543	-6 043
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 980	-191 437
Utgående redovisat värde	19 501	6 044

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Förutbet försäkringspremier	40 630	38 944
Bredband	16 200	16 200
Teknisk förvaltning	8 383	8 375
Övriga förutbetalda kostnader	0	3 883
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 213	67 402

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Belopp vid årets ingång	4 473 576	13 510 793	35 000	3 933 075	-420 665
Disp. av fg. års resultat	0	0	35 000	455 665	420 665
Årets vinst					29 700
Belopp vid årets utgång	4 473 576	13 510 793	70 000	4 388 740	29 700

Not 10 Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	2 500	2 500
Amortering efter 5 år	2 497 500	2 297 500
Summa långfristiga skulder	2 500 000	2 300 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Nordea	2016-08-17	1,60	0	1 000 000
Nordea	2019-05-15	1,12	0	300 000
Nordea	2020-01-30	1,72	0	200 000
Nordea	3 mån, rörligt	2,00	0	1 000 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				2 500 000

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda hyror & avgifter	104 227	83 051
	Upplupna räntor	3 577	2 627
	Upplupna styrelse- och rev.arvoden inkl soc avg	18 500	25 064
	Upplupen kostnad fjärrvärme o el	61 583	70 851
	Övriga upplupna kostnader	58 482	12 635
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246 369	194 228

Stockholm 2016-05-26



Daniel Gabriel

Johan Loven



Paul Hejll

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2016.

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smälänningen, org.nr 716416-4860

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smälänningen 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 2015-12-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 underskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 maj 2016

Per Engzell
Auktoriserad revisor