

Årsredovisning

2015-07-01 - 2016-06-30

Brf Småländska Björnen

Org.nr 769617-0328



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Björngårdsgatan 11, 118 52 Stockholm
Mail: kontakt@smalandskabjornen.se

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

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark.

Föreningens fastighet, Småland 10 i Stockholms kommun förvärvades 2010-04-22.

Föreningens fastighet är bebyggd med ett hörnhus som är uppfört omkring 1929. Byggnaden har entréer mot Björngårdsgatan 11 och Maria Prästgårdsgatan 8. Huset inrymmer 39 lägenheter, varav 36 upplåts med bostadsrätt, 3 med hyresrätt och 3 lokaler.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala ytan uppgår till 1719 m², varav 1611 m² utgör lägenhetsyta och 108 lokalyta.

Lägenhetsfördelning:
20 st 1 rum och kök
13 st 1 rum och kokvrå
3 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 36 upplåtna med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg-Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Nytt tak	2012/13
Nya avlufningsventiler på taket	2012/13
Stambyte	2013/14
Badrumsrenoveringar	2013/14
Ny tvättmaskin	2014/15
En renoverad tvättmaskin	2014/15

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat avtal med LES Entreprenadservice AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-02-22. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2007-07-16. Föreningen har på en extrastämma den 2016-04-20 beslutat om stadgeändring.

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 39 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 6. Antalet medlemmar som avgått under året är 3. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 42. Under året har 1 överlåtelse skett.

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

Styrelsen har mellan den 1/7 – 2/12-15 haft följande sammansättning:

Andreas Baxivanos	ledamot/Ordf
Jörgen Strandberg	ledamot/Sekr.
Ulrika Trygger	ledamot/Kassör
Jonatan Fogelquist	ledamot
Peter Gunnarsson	suppleant
Lisa Hyder	suppleant
Solveig Cleasdotter	suppleant
Monica Wulffing	suppleant

Styrelsen har från den 2/12 -15 haft följande sammansättning:

Andreas Baxivanos	ledamot/Ordf
Jörgen Strandberg	ledamot/Sekr.
Ulrika Trygger	ledamot/Kassör
Jonatan Fogelquist	ledamot
Lisa Hyder	supleant
Peter Gunnarsson	suppleant
Solveig Claesdotter	suppleant

Till **revisionsbolag** har, Deloitte Revisionsbyrå valts.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 10 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

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2015/2016 är - 1 367 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014/2015 på -839 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen gjort en hel del renoveringar och underhåll i fastigheten. Sedan har man under året fortsatt att ha kostnader för det rättsliga ärende som även pågick föregående år. I resultatet ingår avskrivningar med 504 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Bortsett från ovan händelser så är kostnadsutvecklingen i föreningen förhållandevis stabil och föreningen har betydligt lägre räntekostnader gentemot föregående år.

Årsavgifterna höjdes under året med 12% från den 1 oktober 2015 i samband med budgetarbetet för år 2015/16.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret.

Genomförd åtgärd	År
Målning trapphus	2015/16
Byte entrédörrar	2015/16
Byte expansionskärl	2015/16

Händelser efter räkenskapsåret

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet utgår från den ekonomiska planen som togs fram i samband med köpet av fastigheten. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen. De enskilt största åtgärderna som planeras framgår nedan.

Planerad åtgärd	År
6 st säkerhetsdörrar	2016/17
Postfack	2016/17
Hissrenovering enl EU-direktiv	2016/17
Fönsterrenovering	2017/18
Fasad/kungsbalkonger	2017/18

Flerårsöversikt

Nyckeltal per bokslutsdagen	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016
Nettoomsättning, Kkr	1 127	1 155	1 343	1 552	1 575
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-101	-210	-954	-839	-1 367
Soliditet, %	81	81	70	70	71
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	561	561	650	707	762
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 480	6 480	11 598	11 577	11 111
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 990	29 990	29 964	29 964	28 836
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,19	3,31	3,37	2,16	0,96
Fastighetens belåningsgrad, % *	20	19	30	30	30

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Nyckeltalen för jämförelseåren har inte räknats om.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 224 363
Årets resultat	-1 367 261
	<hr/>
	-4 591 624
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	125 643
I ny räkning överföres	-4 717 267
	<hr/>
	-4 591 624

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

5

RESULTATRÄKNING

		2015-07-01	2014-07-01
	Not	2016-06-30	2015-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 575 121	1 423 075
Övriga rörelseintäkter	2	0	129 885
Summa rörelsens intäkter m.m.		<u>1 575 121</u>	<u>1 552 960</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 084 433	-619 386
Övriga externa kostnader	4	-1 204 229	-895 343
Personalkostnader	5	-17 347	-32 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-504 470</u>	<u>-495 096</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 810 479</u>	<u>-2 042 183</u>
Rörelseresultat		-1 235 357	-489 223
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		35 280	26 514
Räntekostnader		<u>-167 184</u>	<u>-377 120</u>
Summa finansiella poster		-131 904	-350 606
Resultat efter finansiella poster		-1 367 261	-839 829
Årets resultat		-1 367 261	-839 829

BALANSRÄKNING

		2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	57 620 831	58 120 942
Inventarier, verktyg och installationer	7	39 771	20 604
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>57 660 602</u>	<u>58 141 546</u>
Summa anläggningstillgångar		57 660 602	58 141 546
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		56 995	72 976
Aktuell skattefordran		719	889
Övriga fordringar		335	2 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	56 821	32 003
Summa kortfristiga fordringar		<u>114 870</u>	<u>107 940</u>
Kassa och bank		2 623 519	3 736 568
Summa omsättningstillgångar		2 738 389	3 844 508
SUMMA TILLGÅNGAR		60 398 991	61 986 054

BALANSRÄKNING

		2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 783 528	46 783 528
Yttre fond		536 304	424 578
Summa bundet eget kapital		<u>47 319 832</u>	<u>47 208 106</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 224 363	-2 272 807
Årets resultat		-1 367 261	-839 829
Summa fritt eget kapital		<u>-4 591 624</u>	<u>-3 112 636</u>
Summa eget kapital		<u>42 728 208</u>	<u>44 095 470</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	17 359 185	17 414 180
Övriga skulder		12 500	0
Summa långfristiga skulder		<u>17 371 685</u>	<u>17 414 180</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		51 693	44 444
Leverantörsskulder		32 875	23 931
Övriga skulder		8 046	4 470
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	206 485	403 559
Summa kortfristiga skulder		<u>299 099</u>	<u>476 404</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 398 992	61 986 054
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		19 254 000	19 254 000
		<u>19 254 000</u>	<u>19 254 000</u>
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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 2,5 %
Installationer och inventarier	4, 10 och 20 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som antingen är ett fast belopp eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret var 1243/1268 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

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. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Arvoden har utbetalats med 13 200kr exkl. sociala avgifter.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015/2016	2014/2015
	<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
	Årsavgifter bostadsrätter	1 157 793	1 061 172
	Hyresintäkter bostäder	144 636	146 961
	Hyresintäkter lokaler	255 508	180 964
	Fastighetsskatt	11 625	16 607
	Överlåtelse-/pantsettningsavgift	5 558	9 342
	Övriga intäkter	1	8 028
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 575 121	1 423 074
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015/2016	2014/2015
	<i>Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktslag</i>		
	Försäkringsersättningar	0	129 885
	Summa övriga rörelseintäkter	0	129 885
Not 3	Driftkostnader	2015/2016	2014/2015
	Fastighetsskötsel och Städ	91 146	79 555
	Försäkring	34 133	26 123
	Entremattor	11 834	19 684
	Fastighetsel	23 123	27 883
	Fjärrvärme	248 775	240 682
	Vatten och avlopp	44 325	41 014
	Sophämtning	41 996	40 868
	Kabel-TV och Bredband/stadsnät	33 045	9 630
	Reparationer och underhåll	484 989	62 913
	Fastighetsskatt	71 067	71 034
		0	0
	Summa driftkostnader	1 084 433	619 386
Not 4	Övriga externa kostnader	2015/2016	2014/2015
	Ekonomisk förvaltning	69 180	69 483
	Revisionsarvode	17 350	17 350
	Konsultarvoden	27 604	93 351
	Bankkostnader	6 829	6 060
	Serviceavgift/medlemsavgift Brf-organisation	4 526	5 310
	Juridiska kostnader	989 336	590 716
	Konstaterad kundförlust	65 106	32 603
	Övriga fastighetsadministrativa kostnader	24 298	80 470
	Summa övriga externa kostnader	1 204 229	895 343

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5	Personal	2015/2016	2014/2015
	Styrelsearvode	13 200	23 100
	Lön	0	1 522
	Sociala kostnader	4 147	7 736
	Summa	17 347	32 358
Not 6	Byggnader och mark	2016-06-30	2015-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	59 799 514	60 262 374
	Omklassificeringar	0	-462 860
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 799 514	59 799 514
	Ingående avskrivningar	-1 678 572	-1 186 165
	Årets avskrivningar	-500 111	-492 407
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 178 683	-1 678 572
	Utgående redovisat värde	57 620 831	58 120 942
	Redovisat värde byggnader	24 335 146	24 594 559
	Bokfört värde fastighetsförbättringar	10 904 658	11 145 356
	Redovisat värde mark	22 381 027	22 381 027
	Summa redovisat värde	57 620 831	58 120 942
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	41 881 000 16 119 000	37 242 000 18 152 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2016-06-30	2015-06-30
	Ingående anskaffningsvärde	29 244	29 244
	Inköp	23 526	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 770	29 244
	Ingående avskrivningar	-8 640	-5 951
	Årets avskrivningar	-4 359	-2 689
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 999	-8 640
	Utgående redovisat värde	39 771	20 604

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-06-30	2015-06-30
	Fastighetsförsäkring	33 000	27 515
	Com Hem Kabel Tv/ Bredband	14 098	2 406
	Fastighetsägarna	2 471	2 082
	Ränteintäkt sparkonto SBAB	7 252	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 821	32 003

Not 9 Eget kapital

	Inbetalda Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 185 423	1 598 105	424 578	-2 272 807	-839 829
Res.disp enl beslut föreg. års föreningsstämma			111 726	-951 555	839 829
Årets förlust					-1 367 261
Belopp vid årets utgång	45 185 423	1 598 105	536 304	-3 224 362	-1 367 261

Not 10	Långfristiga skulder	2016-06-30	2015-06-30
	Amortering inom 2 till 5 år	253 045	177 776
	Amortering efter 5 år	17 106 140	17 236 404
	Summa långfristiga skulder	17 359 185	17 414 180

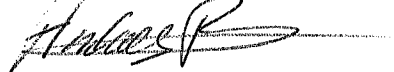
Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2016-06-30
SBAB	Rörlig 3 mån	1,16	9 908	4 722 814
SBAB	Rörlig 3 mån	1,18	8 441	4 740 410
SBAB	Rörlig 3 mån	0,95	33 344	7 947 654
Summa			51 693	17 410 878
Avgår kortfristig del				51 693
Summa långfristiga skulder				17 359 185

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

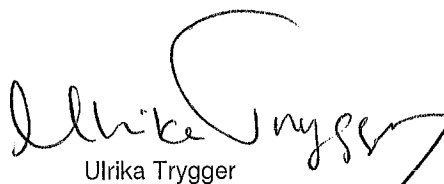
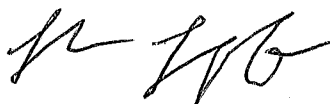
Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-06-30	2015-06-30
	Upplupna kostnader fjärrvärme	7 560	7 700
	Upplupna kostnader el	0	5 859
	Upplupna advokatkostnader	53 202	260 474
	Övriga upplupna kostnader	15 382	8 236
	Förutbetalda årsavgifter / hyresintäkter	<u>130 341</u>	<u>121 290</u>
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 485	403 559

Stockholm 2016-12-11

Andreas Baxivanos



Jonatan Fogelqvist



Ulrika Trygger

Lisa Hyder



Jörgen Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13/12-2016.

Deloitte AB



Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Småländska Björnen
Organisationsnummer 769617-0328

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Småländska Björnen för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 Brf Småländska Björnens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Småländska Björnen för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30.

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

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 revisionssed 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.

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.

Östersund den 13 december 2016

Deloitte AB

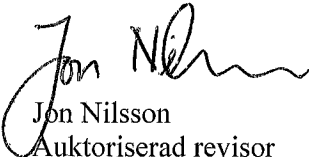

Jon Nilsson
Auktoriserad revisor

PM till styrelsen i Brf Småländska Björnen, 769617-0328

I samband med revisionen av 15/16 års räkenskaper och förvaltning har vi gjort följande iakttagelse:

Styrelsen bör tillse att ett nytt andelstal åsätts den vindslägenhet som byggts i föreningens fastighet.

Östersund den 13 december 2016


Jon Nilsson
Auktoriserad revisor