Årsredovisning

2014-07-01 - 2015-06-30

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
0752-46 46 20 (kundsupport 8-18)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se

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 Folksam. 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

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.

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 36 medlemmar. Nytillkomna medlemmar under året är 10. Antalet medlemmar som avgått under året är 8. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 38. Under året har 9 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 113 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 445 kr.

Styrelsen har mellan den 1 juli – 14 till den 17 december – 14 haft följande sammansättning:

Andreas Baxivanos	ledamot/Ordf
Jörgen Strandberg	ledamot/Sekr.
Ulrika Trygger	ledamot/Kassör
Jonatan Fogelquist	ledamot
Helena Tovås Persson	ledamot
Peter Gunnarsson	suppleant

Styrelsen har från den 17 december -14 haft följande sammansättning:

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

Till ***revisor*** har Andreas Wassberg, Deloitte Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Kimmy Bolke, Niclas Wulfing och Pernilla Ståhle.

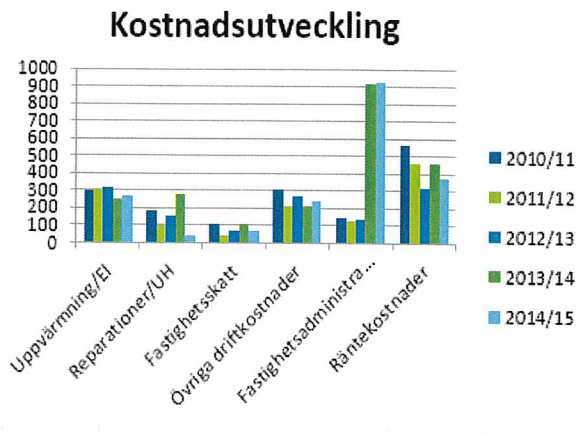
Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 15 st. Dessa ingår i det arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Föreningens resultat för år 2014/2015 är - 839 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2013/2014 på -954 Kkr. Förändringen mellan åren beror främst på att föreningen haft lägre reparationskostnader gentemot tidigare år. I resultatet ingår avskrivningar med 495 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. För att titta till föreningens kassaflöde måste man även ta hänsyn till förändring av rörelsekapitalet, genomförda investeringar och förändringar i finansierings-verksamheten och då visar föreningen ett negativt kassaflöde för året med – 639 Kkr. Anledningen till det negativa kassaflödet härrör sig till föreningens advokat och konsultkostnader i samband med pågående ärenden.

Kostnadsutvecklingen i föreningen är förhållandevis stabil och föreningen har lägre räntekostnader gentemot föregående år.



Årsavgifterna har under året varit oförändrade men i samband med budgetarbetet inför år 2015/16 beslutade föreningen om en avgiftshöjning på 12% fr.o.m. 1 oktober 2015.

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

Genomförd åtgärd	*År*
Ny tvättmaskin	2015
En renoverad tvättmaskin	2015

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	
Målning trapphus	2015
Byte entrédörrar	2015
Byte expansionskärl	2015
Hissrenovering - enligt EU direktiv	2015
Fönsterrenovering	2016
Fasad/kungsbalkonger	2016

Flerårsöversikt

	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015
Nettoomsättning, Kkr	1 177	1 127	1 155	1 343	1 552
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-578	-101	-210	-954	-839
Soliditet, %	70	81	81	70	70
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	561	561	561	650	707
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	13 134	6 480	6 480	11 598	11 577
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	29 990	29 990	29 990	29 964	29 964
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,93	3,19	3,31	3,37	2,16
Fastighetens belåningsgrad, % **	40	20	19	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	-2 272 807
Årets resultat	-839 829
	-3 112 636
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	
Till yttre fond avsätts	111 726
I ny räkning överföres	-3 224 362
	-3 112 636

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 423 075	1 343 693
Övriga rörelseintäkter	2	129 885	222 500
		1 552 960	1 566 193
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-619 386	-858 362
Fastighetsadministration	4	-927 701	-923 147
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-495 096	-351 841
		-2 042 183	-2 133 350
Rörelseresultat		-489 223	-567 157
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		26 514	68 578
Räntekostnader		-377 120	-455 545
		-350 606	-386 967
Resultat efter finansiella poster		-839 829	-954 124
Årets resultat		**-839 829**	**-954 124**

BALANSRÄKNING

	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	58 120 942	59 076 209
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 604	23 293
		58 141 546	59 099 502
Summa anläggningstillgångar		58 141 546	59 099 502
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyresfordringar		72 976	29 268
Aktuell skattefordran		889	2 040
Övriga fordringar		2 072	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	32 003	354 268
		107 940	385 714
Kassa och bank		3 736 568	4 376 415
Summa omsättningstillgångar		3 844 508	4 762 129
SUMMA TILLGÅNGAR		**61 983 102**	**63 861 631**

BALANSRÄKNING

	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 783 528	46 783 528
Yttre fond		424 578	312 852
		47 208 106	47 096 380
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 272 807	-1 206 957
Årets resultat		-839 829	-954 124
		-3 112 636	-2 161 081
Summa eget kapital		44 095 470	44 935 299
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		17 458 624	17 490 469
Summa långfristiga skulder		17 458 624	17 490 469
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 931	67 545
Övriga skulder		1 518	3 506
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	403 559	1 364 812
Summa kortfristiga skulder		429 008	1 435 863
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**61 983 102**	**63 861 631**
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
		19 254 000	19 254 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången,vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 och 20 %

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Pågående arbeten
Pågående arbeten till löpande räkning intäktsredovisas i takt med faktureringen.

Fastighetsskatt/fastighetsavgift
En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2016. 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 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. Ianspråktagande 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 23 100 kr exkl. sociala avgifter.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2014/2015	2013/2014
Årsavgifter	1 061 172	980 414
Hyresintäkter bostäder	146 961	128 001
Hyresintäkter lokaler	180 964	202 909
Fastighetsskatt	16 607	21 693
Överlåtelseavgift	6 675	6 672
Pantsättningsavgift	2 667	4 004
Övriga sidointäkter	8 029	0
	1 423 075	1 343 693

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2014/2015	2013/2014
Övriga rörelseintäkter uppdelade på intäktsslag		
Försäkringsersättning	129 885	222 500
	129 885	222 500

Not 3 Driftskostnader	2014/2015	2013/2014
Fastighetsskötsel och städ	79 555	67 592
Försäkring	26 123	23 783
Entremattor	19 684	10 713
Fastighetsel	27 883	29 971
Fjärrvärme	240 682	225 071
Vatten	41 014	39 987
Sophämtning	40 868	43 366
Kabel-TV	9 630	9 679
Reparationer och underhåll	62 913	302 284
Fastighetsskatt	71 034	105 916
	619 386	858 362

Not 4 Fastighetsadministration	2014/2015	2013/2014
Ekonomisk förvaltning	69 483	71 049
Revisionsarvode	17 350	20 448
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	32 358	43 763
Bankkostnader	6 060	6 372
Serviceavgift/medlemsavgift till Brf-organisation	5 310	2 437
Juridiska kostnader	590 716	649 142
Övriga fastighetsadministrativa kostnader	206 424	129 936
	927 701	923 147

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärde	60 262 374	51 130 093
Årets anskaffningar	0	9 076 031
Omklassificeringar	-462 860	56 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 799 514	60 262 374
Ingående avskrivningar	-1 186 165	-837 013
Årets avskrivningar	-492 407	-349 152
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 678 572	-1 186 165
Utgående redovisat värde	58 120 942	59 076 209
Redovisat värde byggnader	24 594 559	24 853 972
Redovisat värde fastighetsförbättringar	11 145 356	11 841 210
Redovisat värde mark	22 381 027	22 381 027
	58 120 942	59 076 209

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år.

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	37 242 000	37 242 000
varav byggnader:	18 152 000	18 152 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2015-06-30	2014-06-30
Ingående anskaffningsvärde	29 244	29 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 244	29 244
Ingående avskrivningar	-5 951	-3 262
Försäljningar/utrangeringar	-2 689	0
Årets avskrivningar	0	-2 689
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 640	-5 951
Utgående redovisat värde	20 604	23 293

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-06-30	2014-06-30
Ekonomisk förvaltning	0	16 575
DM Tak AB Snöskottning	0	1 616
Fastighetsförsäkring	27 515	20 638
Com Hem	2 406	2 409
Energisparkonsult AB	0	1 482
Övriga förutbetalda intäkter	0	2 477
Upplupen hyresintäkt	0	60 662
Upplupen ränteintäkt	0	25 909
Försäkringsersättning	0	222 500
Fastighetsägarna	2 082	0
Summa:	32 003	354 268

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Inbetalda insatser	45 185 423	1 598 105	312 852	-1 206 957	-954 124
Resultatdisposition			111 726	-1 065 850	954 124
Årets resultat					-839 829
Belopp vid årets utgång	45 185 423	1 598 105	424 578	-2 272 807	-839 829

Not 9 Långfristiga skulder

	2015-06-30	2014-06-30
Amortering inom 2 till 5 år	177 776	53 889
Amortering efter 5 år	17 236 404	17 428 135
	17 414 180	17 482 024

Långivare	Lånebelopp/sek	Räntesats	Villkorsändringsdag
SBAB	4 731 964	0,94 %	2016-03-09
SBAB	4 748 206	0,94 %	2016-03-14
SBAB	7 978 454	1,38 %	Rörligt

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-06-30	2014-06-30
Upplupna kostnader fjärrvärme	7 700	7 960
Upplupna kostnader el	5 859	4 395
Övriga upplupna kostnader	6 499	10 332
Upplupen kostnad reparationer och underhåll	1 737	165 395
Upplupna advokat & rättegångskostnader	260 474	360 815
Upplupen kostnad fastighetsförbättring	0	662 000
Förutbetalda hyror och avgifter	121 290	153 915
	403 559	1 364 812

Stockholm 2015-11-12

Andreas Baxivanos

Ulrika Trygger

Jonatan Fogelqvist

Lisa Hyder

Jörgen Strandberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/11-2015

Deloitte AB
Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Småländska Björnen
Organisationsnummer 769617-0328

Rapport om årsredovisningen
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Småländska Björnenför året 2014-07-01--2015-06-30.

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 2015 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 Björnenför året 2014-07-01--2015-06-30.

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 24 november 2015
Deloitte AB

Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor