

Årsredovisning
för
Bf Skruven Nr 10 UPA

702001-9829

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Bf Skruven Nr 10 UPA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsföreningen registrerades 1925-12-19 och föreningens nuvarande stadgar registrerades 1989-06-29 hos Bolagsverket.

Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

Fastigheten

Föreningens fastighet Skruven 10 byggdes 1926 och har värdeår 1929. Byggnadens totalyta är 2754 kvm varav 2632 kvm utgör lägenhetsyta och 122 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1091 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Reglering av vattenskada

Byggnadens tekniska status

Genomförd åtgärd	År
Taket i gårdshuset utbytt	1990
Stambyte	1992-1993
Fjärrvärme installerades	1995
Tvättslugan renoverades	1999
Fönsterrenovering	2001
Yttertaket målades	2003
Trapphusen renoverades	2004
Säkerhetsdörrar installerades i samtliga lägenheter	2004
Tätskikt byttes och omdränering på gårdarna	2007
OVK genomförd och godkänd	2007
Elstammarna renoverades	2009
Värmesystemet injusterades och samtliga termostatventiler byttes	2010

Bf

Renovering av fasad mot gatan	2011
Byte av ytterportar	2011
Renovering av Vinkällaren	2012
Byte spillavloppsvattenrör	2013
Målning väggar tvättstuga och källargolv	2013

Medlemsinformation

Fastigheten består av 61 st medlemslägenheter varav 12 st har överlåtit under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
MJK Trefoten	62 kvm	2016-09-30
Falkugglan Studio AB	60 kvm	2016-09-30

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Annelie Jansson	Ordförande (avgått under året)
Annadao Pilat	Ordförande
Anna Bortnik	Kassör
Andreas Öbrink	Sekreterare
Anders Forsgren	Ledamot
Angelica Blomqvist	Suppleant
Louise Johansson	Suppleant
Peder Karlman	Suppleant

Revisor har varit Björn Carlsson, Intern revisor har varit Eskil Forsell.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni 2015. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Anja Bortnik, Annadao Pilat, Andreas Öbrink och Anders Forsgren.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utgått med 19 450 kr.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 53 044 000 kr varav 30 000 000 kr avser mark.

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 53 000 000 kr samt lokaler 44 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

BG
A'S

Flerårsöversikt (kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 576 508	1 513 592	1 386 010	1 358 329
Resultat efter finansiella poster	93 547	-121 744	122 197	-8 974
Soliditet (%)	16	14	15	13
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	552	473	439	430
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 736	1 483	1 518	1 554
Elkostnad/kvm totalyta	12	10	12	11
Värmekostnad/kvm totalyta	134	109	111	110
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	14	14	15
Avsättn.till underhållsfond/kvm tot.	25	21	21	19

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 234 795
reservering fond yttre underhåll	-69 132
årets vinst	93 547
	-1 210 380
behandlas så att i ny räkning överföres	-1 210 380

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

BC

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 576 506	1 513 592
Summa rörelseintäkter		1 576 506	1 513 592
Rörelsekostnader			
Fastlghetskostnader	2	-1 019 570	-1 102 216
Övriga externa kostnader	3	-112 295	-136 467
Arvoden och personalkostnader	4	-27 446	-22 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 632	-251 632
Summa rörelsekostnader		-1 410 943	-1 512 315
Rörelseresultat		165 563	1 277
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		88	338
Räntekostnader och liknande resultatposter		-72 105	-123 359
Summa finansiella poster		-72 017	-123 021
Resultat efter finansiella poster		93 546	-121 744
Resultat före skatt		93 546	-121 744
Årets resultat		93 547	-121 744

BC

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 446 774	3 554 237
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 750 659	1 894 828
Summa materiella anläggningstillgångar		5 197 433	5 449 065
Summa anläggningstillgångar		5 197 433	5 449 065
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11 612	13 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	98 079	90 245
Summa kortfristiga fordringar		109 691	103 630
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2	2
Summa kortfristiga placeringar		2	2
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		721 500	473 959
Summa kassa och bank		721 500	473 959
Summa omsättningstillgångar		831 193	577 591
SUMMA TILLGÅNGAR		6 028 626	6 026 656

BC

AS

Balansräkning Not 2015-12-31 2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 531 220	1 531 220
Reservfond		29 153	29 153
Fond för yttre underhåll		566 181	497 049
Summa bundet eget kapital		2 126 554	2 057 422
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 303 927	-1 113 051
Årets resultat		93 547	-121 744
Summa fritt eget kapital		-1 210 380	-1 234 795
Summa eget kapital		916 174	822 627
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 569 139	4 681 243
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-112 104	-112 104
Summa långfristiga skulder		4 457 035	4 569 139
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		112 104	112 104
Leverantörsskulder		147 647	220 811
Förutbetalda avgifter och hyror		294 742	178 787
Upplupna kostnader	10	100 924	123 188
Summa kortfristiga skulder		655 417	634 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 028 626	6 028 656

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter

Fastighetsinteckningar	5 074 200	5 074 200
Summa ställda säkerheter	5 074 200	5 074 200

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2,00 %
Inventarier	20,00 %
Installationer	2,5 - 20,00 %
Fasad	3,33 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 453 820	1 491 292
Hysesintäkter lokaler	29 736	22 302
Påminnelseavgift	120	0
Öres- och kronutjämning	2	-2
Försäkringsersättning	78 111	0
Övriga rörelseintäkter	14 718	0
	1 576 507	1 513 592

He

Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Snöröjning/sandning	3 938	2 188
Städning grundavtal	61 344	55 310
OVK	21 250	0
Övr besikt/kontroll	19 226	0
Serviceavtal	15 535	9 838
Tvättstuga	14 731	0
Källarutrymmen	1 150	0
VA	38 465	5 353
Värme	5 334	2 025
Tak	0	129 375
Fönster	885	0
Gård	1 672	0
Vattenskada	166 333	0
Övriga rep./underhåll	0	231 717
Elavgifter	32 713	32 434
Uppvärmning	367 858	356 770
Vatten	49 810	44 409
Sophämtning	32 488	44 864
Grovsopor	26 975	12 151
Fastighetsförsäkring	73 145	68 430
Självrisker	0	22 200
Kabel-tv	10 456	10 476
Fastighetsskatt	440	440
Kommunal fastighetsavgift	75 823	74 237
	1 019 571	1 102 217

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	6 602	3 459
Telefon	0	999
Hemsida	1 128	109
Administration, kontorsmateriel	993	107
Styrelseomkostnader	5 581	0
Revislonsarvode extern revisor	12 656	10 172
Möteskostnader	704	0
Arvode ekonomisk förvaltn.	74 650	94 978
Konsultarvoden	2 700	0
Bankkostnader	2 331	665
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Övriga externa kostnader	0	21 028
	112 295	136 467

36

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	10 452	10 000
Sociala avgifter	7 993	3 000
Kostnadsersättning	9 000	9 000
	27 445	22 000

Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 477 519	3 130 710
Inköp	0	1 346 809
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 477 519	4 477 519
Ingående avskrivningar	-1 516 282	-1 408 819
Årets avskrivningar	-107 463	-107 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 623 745	-1 516 282
Utgående redovisat värde	2 853 774	2 961 237
Taxeringsvärden byggnader	23 044 000	23 044 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	30 000 000
	53 044 000	53 044 000
Bokfört värde byggnader	2 853 774	2 961 237
Bokfört värde mark	593 000	593 000
	3 446 774	3 554 237

Not 6 Inventarier, verktyg och Installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 288 891	3 288 891
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 288 891	3 288 891
Ingående avskrivningar	-1 394 063	-1 249 894
Årets avskrivningar	-144 169	-144 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 538 232	-1 394 063
Utgående redovisat värde	1 750 659	1 894 828

Bl

Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	81 635	79 245
Förutbetalt snöskottningsavtal	2 625	2 188
Förutbetald vatten	0	3 534
Förutbetalt serviceavtal värmecentral	5 344	5 277
Förutbetalt serviceavtal Anticlimax	8 475	0
	98 079	90 244

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Reserv fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 531 220	29 153	497 049	-1 113 050	-121 744
Reservering yttre fond			69 132	-69 132	
Disposition av föregående års resultat:				-121 744	121 744
Årets resultat					93 547
Belopp vid årets utgång	1 531 220	29 153	566 181	-1 303 926	93 547

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

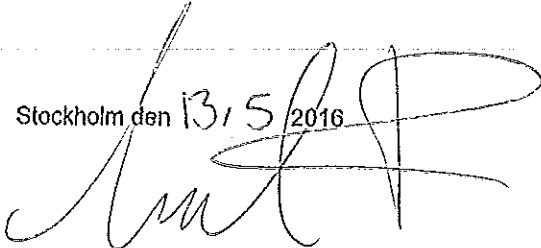
Långlivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	1,55	3 mån rörligt	2 367 427	2 392 883
1,65	1,92	3 mån rörligt	248 712	251 360
Stadshypotek	1,35	3 mån rörligt	1 098 000	1 122 000
Stadshypotek	1,45	3 mån rörligt	855 000	915 000
			4 569 139	4 681 243
Kortfristig del av långfristig skuld			112 104	112 104


26


Not 10 Upplupna kostnader

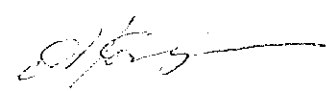
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	11 500	10 000
Upplupet styrelsearvode	10 000	10 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	5 500	3 000
Upplupen kostandsersättning	9 000	9 000
Upplupen kostnad el	2 780	5 533
Upplupen kostnad värme	51 153	57 322
Upplupen räntekostnad	8 790	12 247
Upplupen kostnad sophämtning	0	630
Upplupen kostnad VA	0	5 353
Upplupen kostnad värme reparation	0	2 025
Upplupen kostnad serviceavtal	0	8 078
Upplupen kostnad vattenskada	2 200	0
	100 923	123 188

Stockholm den 13/5 2016


Anndao Pilat
Ordförande

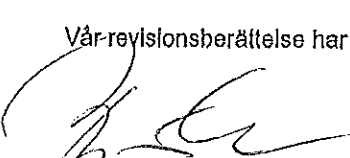

Anna Bortnik
Kassör

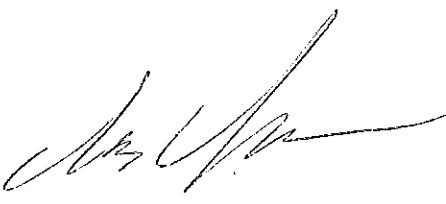

Andreas Öbrink
Sekreterare


Andreas Forsgren
Ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23/5 2016


Björn Carlsson
Révisor


Eskil Forsell
Intern revisör

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Skruven Nr 10 u p a
Org.nr. 702001-9829

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Skruven Nr 10 u p a 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den godkända revisorn 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 föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsföreningen Skruven Nr 10 u p a 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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

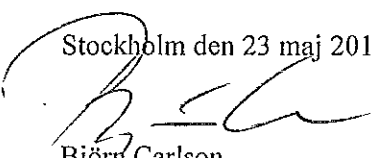
Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. 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 har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

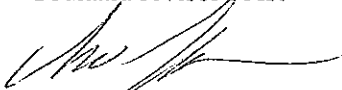
Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 maj 2016



Björn Carlson
Godkänd revisor FAR



Arne Johansson
Förtroendevald revisor