

Årsredovisning för

Brf Skruven 2

769603-7618

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse 2015 för Brf Skruven nr 2

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skruven nr 2 (769603-7618) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01—2015-12-31

Om föreningen

Brf Skruven nr 2 är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen omfattas av adresserna Långholmsgatan 1A och 1B, samt Heleneborgsgatan 27 och 27 A. Fastigheten Skruven 2 byggdes år 1913-1914. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Bostadsrättsföreningen Skruven nr 2 bildades 2001.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Byggnadens totala yta är 3.403 kvm, varav 3 218 kvm utgör lägenhetsyta och 185 kvm lokalyta.

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Medlemsinformation

Föreningen har 46 lägenheter: 42 bostadsrätter och fyra hyreslägenheter. Tre bostadsrätter har överlåtits under året. Föreningen har sex lokaler med hyresrätt, varav fyra hyrs ut och två disponeras av föreningen.

Inga nyupplåtelser har skett under året.

Under året har två boende ansökt om andrahandsuthyrning p.g.a. arbete på annan ort.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 19 maj. På stämman deltog 18 närvarande samt tre via fullmakt. På stämman behandlades styrelsens förslag om säkerhetsdörrar och renovering av styrelserummet till övernattningslägenhet.

Föreningen hade en extrastämma den 10 februari som behandlade frågan om utbyggnad av lägenhet mot vindsförråd. Extrastämman godkände förslaget. Föreningen anlätade en mäklare som uppskattade marknadpris för ytan. Upplåtelse sker i januari 2016.

Föreningen hade också en extrastämma den 19 oktober för att fatta beslut om upphandling av säkerhetsdörrar med postboxar och tidningsställ. Förslaget fördes fram efter att flera lägenheter blivit utsatta för inbrott. Extrastämman godkände förslaget och installation av dörrar kommer att påbörjas under vecka 11 2016.

En av föreningens lokalhyresgäster – blomsteraffären på Långholmsgatan – upphörde sin verksamhet under sommaren. Hyresgästen sade inte upp sitt hyreskontrakt utan sökte under hösten efter en ny hyresgäst som kunde ta över verksamheten. Styrelsen förde en dialog

med hyresgästens ombud för att komma överens om en ny lämplig hyresgäst. Vid årets slut inleddes förhandling om att ändra typen av verksamhet i lokalen.

Under året har föreningen upphandlat ett nytt städföretag. Styrelsen valde ett rekommenderat städbolag, Tomas Jonsson städ, och har fått positiva reaktioner från flera boende.

Styrelsen har under året tagit in ett antal offerter för renovering av två lokaler på bottenplan på Långholmsgatan 1A (förråd och styrelserum) och intilliggande våtrum. Stämman godkände styrelsens förslag att renovera dessa lokaler. Enligt förslaget ska styrelserummet flyttas till det tidigare förrådet och det före detta styrelserummet ska inredas till en övernattningslägenhet som kan hyras av föreningens boende. Renoveringsarbetet beräknas starta under mars 2016.

Vissa kompletteringsarbeten gjordes på gården, med nya markiser, ny stenläggning och en trappa upp till uteplatsen.

En av föreningens hyreslägenheter blev ledig i december 2015 och styrelsen beslutade att omvandla denna till bostadsrätt. Lägenheten kommer att renoveras och säljas under 2016. Fortsatta arbeten med att förbättra ventilationen i huset har pågått under året.

Nya ljusarmaturer med rörelsesensorer har installerats i samtliga trapphus.

Uppmärkning av all el i huset har utförts och elrevision visar på bra siffror.

Vår- och höststädning har genomförts, liksom rensning av cykelförråden.

Under december månad sattes en stor kungsgran med belysning upp på gården, och julkransar hängdes upp på samtliga portar. Styrelsen inbjöd också till en glöggträff den 13 december på gården för alla boende.

Styrelsen har under verksamhetsåret behandlat och godkänt önskemål från boende om renovering i lägenhet.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen förväntas ha fortsatt god ekonomi de kommande åren. I fastigheten fanns under 2015 fyra bostäder med hyresrätt, varav en kommer att säljas under 2016. Övriga tre kan också på sikt komma att ombildas till bostadsrätter och säljas av föreningen.

Framtida underhåll

Under 2016 kommer säkerhetsdörrar att installeras och det som tidigare var föreningens styrelserum kommer att omvandlas till en övernattningslägenhet med tillgång till dusch och toalett. Det gamla städförrådet kommer också att renoveras och bli ett nytt styrelserum.

Styrelse

Styrelsen har utgjorts av:

Riitta Pulkkinen	Ordförande
Peter Hodor	Kassör
Bengt Janson	Sekreterare

cf

Lisa Hultman	Ledamot
Anna Fröberg Eriksson	Ledamot
Magnus Hedin	Suppleant
Vakant	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:
Riitta Pulkkinen, Peter Hodor, Bengt Janson

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i styrelsen.

Revisorer

Revisor har varit Carina Toresson, *ordinarie*
Ralf Toresson, *suppleant*

Valberedning

Valberedning har utgjorts av Gösta Fisher (sammankallande) och Marie Noréus

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB, och den tekniska förvaltningen av Loudden Bygg och Fastighetsservice AB.

Avgifter och hyror

Avgifterna har varit oförändrade under året. Under 2016 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

Förslag till resultatdisposition 2015

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Årets resultat	4 742
Balanserat resultat	-2 738 265
	-2 733 523

Styrelsen föreslår följande disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-185 995	Minskar yttre fonden
Överföring till fond för yttre underhåll	220 542	Ökar yttre fonden
Balanseras i ny räkning	-2 768 070	
	-2 733 523	

Cl

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 618 486	2 592 030
Summa rörelseintäkter		2 618 486	2 592 030
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-1 845 564	-2 895 841
Övriga externa kostnader	3	-19 892	-32 544
Personalkostnader och arvoden	4	-57 638	-57 400
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-683 537	-729 337
Summa rörelsekostnader		-2 606 631	-3 715 122
Rörelseresultat		11 855	-1 123 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		646	3 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 293	-34 207
Summa finansiella poster		-16 647	-30 986
Resultat efter finansiella poster		-4 792	-1 154 078
Resultat före skatt		-4 792	-1 154 078
Skatter			
Skatt		2	-
Årets resultat		-4 790	-1 154 078

CS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	54 695 394	55 350 561
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	87 479	29 765
Summa materiella anläggningstillgångar		54 782 873	55 380 326
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		54 786 373	55 383 826
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 644	9 644
Övriga fordringar		-	93 165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 968	114 772
Summa kortfristiga fordringar		127 612	217 581
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	3 088 538	2 517 358
Summa kassa och bank		3 088 538	2 517 358
Summa omsättningstillgångar		3 216 150	2 734 939
SUMMA TILLGÅNGAR		58 002 523	58 118 765

α

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		57 936 639	57 936 639
Fond för yttre underhåll		326 578	1 366 482
Summa bundet eget kapital		58 263 217	59 303 121
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 738 265	-2 624 091
Årets resultat		-4 790	-1 154 078
Summa fritt eget kapital		-2 743 055	-3 778 169
Summa eget kapital		55 520 162	55 524 952
Avsättningar			
Övriga avsättningar		141 092	121 115
Summa avsättningar		141 092	121 115
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 800 000	1 800 000
Summa långfristiga skulder		1 800 000	1 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		124 318	153 417
Skatteskulder		5 043	102 192
Övriga skulder		-	4 311
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		411 908	412 778
Summa kortfristiga skulder		541 269	672 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 002 523	58 118 765

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	25 000 000	25 000 000
Summa ställda säkerheter	25 000 000	25 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

5

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2009:1. Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående. 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)
Trapphus	1,0	(10,0)
Fjärrvärmeanläggning	4,0	(4,0)
Ventilation	3,0	(3,0)
Portlås	10,0	(10,0)
Fönster	1,5	(1,5)
Tak	10,0	(10,0)
Makiner	10,0	(10,0)
Balkong, inb av medlem	0	(0)
Gård	4,0	(4,0)

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.

CS

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2015	2014
Arsavgifter	1 857 660	1 857 670
Hyror	739 288	722 132
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 898	12 216
Utdelning Brandkontoret	8 640	-
Övriga hyresintäkter	-	12
	2 618 486	2 592 030

Not 2 Drift- och fastighetskostnader

	2015	2014
Drift		
Fastighetsskötsel	124 493	106 873
Städning	52 801	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	12 162	14 149
Trädgårdsskötsel	6 875	53 380
Snöröjning	42 319	-
Sotning	25 949	87 721
Reparationer	167 614	172 937
El	85 838	91 150
Uppvärmning	375 323	382 704
Vatten	49 558	46 796
Sophämtning	87 352	94 918
Försäkringspremie	43 443	36 833
Tomträttsavgäld	234 375	219 200
Fastighetsavgift bostäder	57 178	55 982
Fastighetsskatt lokaler	35 140	35 140
Övriga fastighetskostnader	28 627	29 193
Kabel-tv/Bredband/IT	91 908	89 919
Revisionsarvode	15 625	15 625
Förvaltningsarvode ekonomi	76 725	74 376
Panter och överlåtelse	12 896	12 216
Juridiska åtgärder	22 370	3 375
Övriga externa tjänster	10 998	12 908
	1 659 569	1 635 395
Underhåll		
Gård	99 500	1 203 633
Övrigt	86 495	56 813
	185 995	1 260 446
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 845 564	2 895 841

CS

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Telefon	13 479	11 812
Konsultarvode	6 413	20 732
Summa	19 892	32 544

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	44 400	44 000
Sociala kostnader	13 238	13 400
	57 638	57 400

Föreningen har ingen anställd personal

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	56 988 800	56 988 800
-Ombyggnad	3 565 659	3 565 659
-Markanläggning	1 000 000	-
-Årets anskaffning	-	1 000 000
	61 554 459	61 554 459
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 203 898	-5 485 714
-Årets avskrivning enligt plan	-655 167	-718 184
	-6 859 065	-6 203 898
Redovisat värde vid årets slut	54 695 394	55 350 561
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 176 000	35 176 000
Mark	38 338 000	38 338 000
	73 514 000	73 514 000
Bostäder	70 000 000	70 000 000
Lokaler	3 514 000	3 514 000
	73 514 000	73 514 000

Not 6 Maskiner och och andra tekniska anläggningar

	2015	2014
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	118 818	118 818
-Nyanskaffningar	86 084	-
	204 902	118 818
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-89 053	-77 900
-Årets avskrivning enligt plan	-28 370	-11 153

cf

	-117 423	-89 053
Redovisat värde vid årets slut	87 479	29 765

Not 7 Kassa och bank

	2015	2014
Kassa	8 410	8 410
Plusgiro	3 302	4 412
Sparkonto	492 084	492 084
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 584 742	2 012 452
Summa	3 088 538	2 517 358

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital		Ansamlad förlust		Summa
	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	57 936 639	1 366 482	-2 624 091	-1 154 078	55 524 952
Förändring					
Disposition enligt stämmobeslut		-1 039 904	-114 174	1 154 078	
Årets resultat				-4 790	-4 790
Belopp vid årets utgång	57 936 639	326 578	-2 738 265	-4 790	
Totalt bundet eget kapital		58 263 217	Totalt fritt eget kapital		55 520 162
			-2 743 055		

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2015-12-31	Skuldbelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek		1,34%	1 800 000	1 800 000
			1 800 000	1 800 000

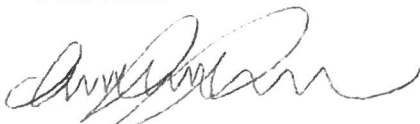
cf

Underskrifter

Stockholm 2016- 05-02



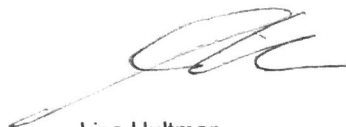
Peter Hodor



Anna Fröberg Eriksson



Bengt Jansson



Lisa Hultman



Riitta Pulkkinen

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2016



Carina Toresson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Skruben 2, org.nr 769603-7618.

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Skruven 2 för
räkenskapsåret 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
god revisionssed i Sverige. Den standarden 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. Jag väljer vilka åtgärder som skall 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
jag 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 redovisnings-
principer 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 till-
räckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en
rättvisande bild av föreningens 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens
vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Skruven
2 för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget
till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och
om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört
min revision enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag
granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av
underlagen för detta för att kunna bedöma 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 på annat sätt har handlat i
strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller
föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och
ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar det balanserade
resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2016



Carina Toresson