

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen
Sköldskivlingen nr 1

764500-1228

Räkenskapsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Tilläggsupplysningar	8
Tilläggsupplysningar till resultaträkning	9
Tilläggsupplysningar till balansräkning	11
Underskrifter	13 ₊

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sköldskivlingen nr 1 764500-1228 får härmed avge årsredovisning för 2015-09-01 - 2016-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Borås Sköldskivlingen nr 1. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet med Borås Stad löper tom 2018-12-31. De 2 byggnaderna innehåller 53 st bostadsrättslägenheter på adresserna Norra Sjöbogatan 42-52 i Borås.

Föreningens bostadsrätter består totalt av 3 085 kvm bostäder. Total tomtarea är 8 328 kvm, vilket nyttjas via tomträttsavtal. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 25 000 000 kr inkl markvärdet (föregående år 18 800 000 kr).

Lägenhetsmodell	Antal	Yta kvm
1 rum o kök	2	
2 rum o kök	38	
3 rum o kök	12	
5 rum o kök	1	
	53	3085

Hyresrätter	Antal
Garage	10
P-plats	27
Lokal	9

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	7-Fast AB
Teknisk förvaltning	7-Fast AB
Fastighetsskötsel	7-Fast AB
Kabel TV	Com Hem AB
El	Borås Elnät AB
Värmereglering/Ecopilot	Kabona

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under det gångna året haft följande sammansättning:

Namn	I styrelsen	Uppdrag	Vald t.o.m. årsstämman
Tuula Järvinen	Ledamot	Ordförande	2017
Maria Hanafi	Ledamot	Sekreterare	2017
Edin Dedic	Ledamot		2016
Leif Börjesson	Ledamot		2016
Tony Björklund	Ledamot		2016
Matti Huhtala	Suppleant		2016
Kenan Jukovic	Suppleant		2016
Micke Ahlberg	Suppleant		2016
Revisorer			
KPMG	Auktoriserad revisionsbyrå		2016

I tur att avgå ur styrelsen är Edin Dedic, Leif Börjesson och Tony Björklund samt suppleanterna Matti Huhtala, Kenan Jukovic och Micke Ahlberg.

Föreningen har under året haft sin ordinarie föreningsstämma den 3 december 2015. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, två i föreningen av ledamöterna/suppleanterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat blev 63 tkr vilket är 396 tkr bättre än föregående år på grund av att föreningens underhållskostnader har minskat i samma utsträckning.

Föreningens likvida medel har under året ökat med 179 tkr. Under året har föreningen betalat av ett lån om ca 144 tkr.

Efter räkenskapsårets slut har föreningen omförhandlat två lån.

Årsavgifter

Styrelsen har behandlat budgeten för verksamhetsår 2016-2017 som visar att föreningens ekonomi inte är i behov av någon avgifts- eller hyreshöjning.

Årets underhåll

Under verksamhetsåret har det löpande underhållet uppgått till 224 tkr. De tre största posterna avser reparation av värmesystemet (78 tkr), reparation av ventilationssystemet (58 tkr) och reparation av fasaden (56 tkr).

Inget planerat underhåll har utförts under året.

Underhållsplan

Styrelsen har under räkenskapsåret lagt in beställning på underhållsplan, som är under upprättande av 7-Fast AB.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Byte av källarfönster	2014-2015
Ecopilot- Kabona	2013
Radonmätning	2013
Byte av vattenmätare	2012
Asfaltering	2011
Sockelmålning	2011
Målning av p-platsrutor	2011
Byte av takpannor	2009
Fasadtvätt	2009
OVK-besiktning	2008
Renovering av tvättstuga	2001-2005
Elstolpar till p-platser	2001-2005
Stamrenovering	2000
Fönsterbyten	innan 1996
Byte av entédörrar	innan 1996

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgick till 58 vid årets början samt 57 på bokslutsdagen.

Överlåtelse

Baserat på inflyttningsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Flerårsöversikt

	2016-08-31	2015-08-31	2014-08-31	2013-08-31	2012-08-31
Rörelsens intäkter	1 726 574	1 728 783	1 730 061	1 755 289	1 744 056
Årsavgifter, kr/kvm	539	539	539	539	535
Soliditet %	31	28	32	26	21
Justerad soliditet %	83	76	81	79	77
Lån, kr/kvm	960	1 026	1 092	1 232	1 290
Räntekostnader, kr/kvm	17	20	33	38	49
Resultat efter finansiella poster	63 219	-332 434	246 598	298 291	255 182

Förklaring:

Årsavgifter, kr/kvm är beräknat på BOA 3 085 kvm.

Soliditet är eget kapital / totalt kapital (balansomslutning).

Justerad soliditet är soliditeten med tillägg för mellanskillnaden mellan taxeringsvärdet på byggnad, exkl mark, och det bokförda värdet på byggnad.

Lån, kr/kvm och räntekostnader, kr/kvm är beräknat på BOA 3 085 kvm.

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)	Belopp i kr
Balanserat resultat	804
Årets resultat före fondförändring	63 219
Summa överskott	64 023

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till fond för yttre underhåll, minst 0,3% av taxeringsvärde enligt stadgar.	-75 000
Årets ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-
Balanseras i ny räkning	-10 977

Vad beträffar bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 726 574	1 725 719
Övriga intäkter	2	-	3 064
Summa rörelseintäkter		1 726 574	1 728 783
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3,4,5	-1 203 427	-1 605 811
Fastighetsadministration	6	-157 634	-155 297
Personalkostnader	7	-48 662	-34 525
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-202 752	-202 752
Summa rörelsekostnader		-1 612 475	-1 998 385
Rörelseresultat		114 099	-269 602
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		90	206
Räntekostnader och liknande poster		-50 970	-63 038
Summa finansiella poster		-50 880	-62 832
Resultat efter finansiella poster		63 219	-332 434
Årets resultat		63 219	-332 434

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	4 298 337	4 482 669
Inventarier, verktyg och installationer	10	58 918	77 338
Summa materiella anläggningstillgångar		4 357 255	4 560 007
Summa anläggningstillgångar		4 357 255	4 560 007
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		40	5 044
Övriga fordringar	11	1 970	10 644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 417	58 109
Summa kortfristiga fordringar		54 427	73 797
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	313 221	134 616
Summa kassa och bank		313 221	134 616
Summa omsättningstillgångar		367 648	208 413
SUMMA TILLGÅNGAR		4 724 903	4 768 420

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 150	80 150
Reservfond		108 750	108 750
Fond för yttre underhåll		1 166 089	1 498 728
Summa bundet eget kapital		1 354 989	1 687 628
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		804	598
Årets resultat		63 219	-332 434
Summa fritt eget kapital		64 023	-331 836
Summa eget kapital		1 419 012	1 355 792
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14	2 902 500	2 956 350
Summa långfristiga skulder		2 902 500	2 956 350
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån		60 000	210 000
Leverantörsskulder		83 790	35 744
Skatteskulder		772	-
Övriga skulder		41 749	9 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	217 080	200 706
Summa kortfristiga skulder		403 391	456 278
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 724 903	4 768 420

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
Ställda panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000
Summa ställda säkerheter	4 900 000	4 900 000

Beviljad checkkredit 250 000 kr
Pantsättning finns även i tomträten.

Ansvarsförbindelser

	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 (K2-regelverk), *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomskatt. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Underhåll / underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av årsstämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

I underhållsplanen inkluderas inte stambyte.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillgångar skrivs av linjärt enligt plan med hänsyn tagen till den ekonomiska nyttjandeperioden, och den baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Anläggningstillgångar

	År
Byggnader	50
Fastighetsförbättringar	20-50
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Tilläggsupplysningar till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Årsavgifter bostäder	1 663 704	1 663 704
Hyror garage	28 200	28 200
Hyror p-platser	26 070	25 855
Hyror lokaler	8 600	7 960
	1 726 574	1 725 719

Not 2 Övriga intäkter

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	3 064
	-	3 064

Not 3 Driftkostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Fastighetsskötsel	163 495	156 838
Fjärrvärme	358 718	365 605
El	42 450	40 561
Vatten	121 745	101 873
Avfallshantering	76 329	76 464
Fastighetsförsäkring	23 262	22 608
Kabel-TV/Bredband	79 619	77 903
Tomträtt & arrende	47 608	47 522
	913 226	889 374

Not 4 Underhåll

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Planerat underhåll	-	377 639
Löpande underhåll	224 266	282 512
	224 266	660 151

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Fastighetsavgift/skatt	65 936	56 286
	65 936	56 286

Not 6 Fastighetsadministration

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Förvaltningsarvoden	133 895	123 109
Revision	10 500	15 750
Övriga förvaltningskostnader	13 240	16 437
	157 635	155 296

Not 7 Personalkostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Styrelsearvoden	27 003	26 985
Timlön	11 550	-
Arbetsgivaravgifter	10 109	7 540
	48 662	34 525

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Byggnader	184 332	184 332
Maskiner/inventarier	18 420	18 420
	202 752	202 752

Tilläggsupplysningar till balansräkning

Not 9 Byggnader

	2016-08-31	2015-08-31
Anskaffningsvärden		
Byggnader	8 968 202	8 968 202
	8 968 202	8 968 202
Akkumulerade avskrivningar		
Byggnader	-4 669 865	-4 485 533
	-4 669 865	-4 485 533
Bokfört värde vid årets slut	4 298 337	4 482 669
Taxeringsvärde byggnader	18 200 000	13 800 000
Taxeringsvärde totalt	18 200 000	13 800 000

Not 10 Inventarier

	2016-08-31	2015-08-31
Anskaffningsvärden		
Inventarier	222 138	222 138
	222 138	222 138
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier	-163 220	-144 800
	-163 220	-144 800
Bokfört värde vid årets slut	58 918	77 338

Not 11 Övriga fordringar

	2016-08-31	2015-08-31
Skattekonto	1 970	1 880
Skattefordran	-	8 764
	1 970	10 644

Not 12 Kassa och bank

	2016-08-31	2015-08-31
Transaktionskonto	313 221	134 616
	313 221	134 616

Not 13 Eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Underhålls- fond	Balanserat- och årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början	80 150	108 750	1 498 728	-331 835	1 355 793
Disposition					
Avsättning			45 000	-45 000	
lanspråktagande			-377 639	377 639	
Årets resultat				63 219	63 219
	80 150	108 750	1 166 089	64 023	1 419 012

Not 14 Fastighetslån

<i>Låneinstitut</i>	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>	<i>Räntesats i %</i>	<i>Bundet till</i>
Swedbank Hypotek AB*	1 097 500	1 127 500	1,69	2016-09-23
Swedbank Hypotek AB**	1 865 000	1 895 000	1,68	2016-10-25
Swedbank Hypotek AB	-	143 850		
Avgår kortfristig del (amortering)	-60 000	-210 000		
	2 902 500	2 956 350		

* Lånet har bundits om till en ränta av 0,91% tom 2018-09-25

** Lånet har bundits om till en ränta av 1,31% tom 2021-10-25

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdag 240 000 kr


Förfaller senare än fem år efter balansdagen 2 662 500 kr

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2016-08-31</i>	<i>2015-08-31</i>
Förskottsbetalda avgifter och hyror	131 282	139 038
Upplupen räntekostnad	7 726	8 189
Upplupen revision	11 250	16 500
Upplupna driftkostnader	36 762	32 244
Övriga upplupna kostnader	30 060	4 735
	217 080	200 706

Underskrifter

Borås 2016-11-09


Tuula Järvinen


Maria Hanafi


Leif Börjesson


Edin Dedic


Tony Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-12-05

KPMG



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sköldskivlingen nr 1, org. nr 764500-1228

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sköldskivlingen nr 1 för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Sköldskivlingen nr 1s finansiella ställning per den 31 augusti 2016 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2014-09-01–2015-08-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 november 2015 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 Bostadsrättsföreningen Sköldskivlingen nr 1 för räkenskapsåret 2015-09-01–2016-08-31.

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 revisionsssed 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Borås den 5 december 2016

KPMG AB



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor