

Årsredovisning 2015

BRF SLALOMBACKEN
769615-5428

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2006-11-23.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar Brf Slalombacken 1 med adresserna: Skidvägen 12-16, Skridskovägen 10-28 och Slalomvägen 18-46. Föreningen har 171 lägenheter (varav 33 st är hyresrätter) om totalt 9 278 kvm och 1 lokal om 50 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa försäkring.

Styrelsens sammansättning

Jonas Hugosson	Ordförande
Ulla-Karin Andersson	Sekreterare
Johan Nathorst-Böös	Ledamot
Kristian Holstein	Ledamot
Mattias Wallhager	Ledamot
Niklas Larsson	Kassör

Valberedning

Frida Rosén och Elsa Lagnefeldt.

Firmateckning

Firman teckas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Nina Annelie Louise Åström Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 20150519. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 184 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 33. Det har under året skett 22 överlåtelser.

Utförda historiska underhåll

2015 7500000

Planerade underhåll

2016 2000000

2017 2000000

2018 400000

2019 500000

2020 3800000

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Fastighetsförvaltning Cemi Fastighetsförvaltning AB

Övrig verksamhetsinformation

Under 2015 gjordes ett större underhållsarbete. Målning av fönster har gjorts på samtliga fastigheter, entrépartier har renoverats, nya dörrar på baksida längs Skridskovägen, nya balkongfronter längs Slalomvägen 18-28, ny innergårdsbelysning, nya stuprör samt målning av tak. Buskage och växtlighet längs fasaderna har grävts upp och fyllts upp med singel.

Under underhållsarbetet upptäcktes också skador i fasaden på Slalomvägen 18-28 som därför har fått ny puts. En fuktskada orsakad grundvattnet har också upptäckts och dränering har nu utförts längs Skridskovägen 22.

Föreningen andra undercentral har ersatts under 2015 och föreningen har nu en modern undercentral på Skridskovägen 20 som förbättrar föreningens förutsättningar att se över energiåtgången i fastigheterna.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Ekonomi

2015 har varit ett intensivt år för Brf Slalombacken som också har haft inverkan på föreningens ekonomi.

Året började med att föreningen gick in i ett nytt samarbete med ny ekonomisk förvaltare, Conzignus Hem och Fastighet AB. Med övergången till dem är målsättningen att få en tydligare redovisning, förenklad hantering och bättre kontroll över föreningens verksamhet.

Genom Conzignus Hem och Fastighet AB har vi också under 2015 haft en låneupphandling och fått in anbud från tre nya kreditinstitut samt från vår befintliga långgivare. Valet blev att ligga kvar hos Svenska Handelsbanken, då de kunde matcha anbuden som föreningen fick.

På så sätt har föreningen fått ner räntorna på sina rörliga lån och arbetet med detta fortsätter under 2016 då en ny låneupphandling kommer att ske. Föreningens ambition är att få samtliga lån rörliga och på så sätt kunna förhandla till bättre räntor allteftersom och kunna hålla medlemsavgifterna på en stabil nivå.

Under 2015 hade föreningen planerade arbeten för ca 7,5 MSEK och av dessa togs nya lån upp med 6,5 MSEK men samtidigt amorterades ett befintligt lån av med 5 MSEK. Dvs. netto ökade föreningslån med 1,5 MSEK.

De planerade underhållsarbeten under 2016 kommer att vara av mindre omfattning och lånebildningen ser preliminärt ut att minska under året.

Under 2015 kom en hyresrätt till försäljning som gav föreningen tillskott i kassan. Under 2016 är det planerat till minst en försäljning av hyresrätt samt en ombildning av lokal till bostadsrätt.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	7 590	7 309	6 900	6 714
Årsresultat	-8 726	-3 321	-1 691	-2 088
Soliditet, %	63	65	62	61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förslag till disposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 149
Årets resultat	<u>-8 726</u>
Totalt	-26 876

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	4 259
att från yttre fond i anspråk ta	-6 101
Balanseras i ny räkning	<u>-25 033</u>
	-26 876

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2015	2014
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		7 546	7 309
Rörelseintäkter		44	20
Summa rörelseintäkter		7 590	7 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2-6	-12 538	-6 206
Övriga externa kostnader	7	-372	-785
Personalkostnader	8	-225	-150
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 721	-1 764
Summa rörelsekostnader		-14 855	-8 906
Rörelseresultat		-7 265	-1 577
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	7
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 462	-1 752
Summa finansiella poster		-1 462	-1 745
Resultat efter finansiella poster		-8 726	-3 321
Årets resultat		-8 726	-3 321

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	150 834	152 029
Maskiner och inventarier	11	33	0
Summa materiella anläggningstillgångar		150 867	152 029
Summa anläggningstillgångar		150 867	152 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		64	429
Övriga fordringar	12	679	97
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	384	272
Summa kortfristiga fordringar		1 127	799
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		0	2
Summa kortfristiga placeringar		0	2
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 538	6 512
Summa kassa och bank		3 538	6 512
Summa omsättningstillgångar		4 665	7 313
Summa tillgångar		155 532	159 342

Balansräkning

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 317	119 837
Fond för yttre underhåll		1 842	2 014
Summa bundet eget kapital		124 159	121 851
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 149	-15 000
Årets resultat		-8 726	-3 321
Summa fritt eget kapital		-26 876	-18 321
Summa eget kapital		97 283	103 530
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	55 600	54 100
Summa långfristiga skulder		55 600	54 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		626	657
Skatteskulder		21	0
Övriga kortfristiga skulder		26	118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 975	937
Summa kortfristiga skulder		2 649	1 712
Summa eget kapital och skulder		155 532	159 342
Ställda säkerheter	17	70 000	70 000

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Slalombacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 243 SEK per bostad.

Not 1, Rörelseintäkter	2015	2014
Hysesintäkter, bostäder	1 998	2 108
Hysesintäkter, lokaler	18	161
Hysesintäkter, p-platser	176	176
Intäktsreduktion	-34	-116
Årsavgifter, bostäder	4 985	4 896
Övriga intäkter	447	103
Summa	7 590	7 329

Not 2, Fastighetsskötsel	2015	2014
Besiktning och service	105	103
Snöskottning	130	55
Städning och fastighetsskötsel	854	601
Trädgårdsarbete	265	216
Övrigt	20	43
Summa	1 374	1 018

Not 3, Reparationer	2015	2014
Reparationer	191	514
Summa	191	514

Not 4, Planerade underhåll

	2015	2014
UH 2015	7 150	0
FÖRRÅD 2015	25	0
HYR 2015	15	0
UC 2015	38	0
Övrigt	0	1 042
Summa	7 228	1 042

Not 5, Taxebundna kostnader	2015	2014
Fastighetsel	142	158
Sophämtning	287	287
Uppvärmning	1 628	1 621
Vatten	248	241
Summa	2 306	2 308

Not 6, Övriga driftskostnader	2015	2014
Avgälder	648	648
Bredband	386	65
Fastighetsförsäkringar	138	130
Fastighetsskatt	221	217
Kabel-TV	45	72
Korr. fastighetsskatt	0	-3
Självrisker	0	195
Summa	1 439	1 324

Not 7, Övriga externa kostnader	2015	2014
Förbrukningsmaterial	4	0
Juridiska kostnader	36	0
Kameral förvaltning	71	171
Konsultkostnader	27	26
Revisionsarvoden	31	29
Övriga förvaltningskostnader	202	559
Summa	372	785

Not 8, Personalkostnader	2015	2014
Löner, tjänstemän	43	0
Sociala avgifter	51	34
Styrelsearvoden	128	116
Övriga personalkostnader	3	0
Summa	225	150

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2015	2014
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 461	1 752
Övriga räntekostnader	1	0
Summa	1 462	1 752

Not 10, Byggnad och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	157 679	157 679
Årets inköp	526	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>158 204</u>	<u>157 679</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 649	-3 885
Årets avskrivning	-1 721	--1 764
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-7 370</u>	<u>-5 649</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>150 834</u>	<u>152 029</u>
Not 11, Maskiner och inventarier	2015-12-31	2014-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärden	0	0
Inköp	33	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	<u>33</u>	<u>0</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Avskrivningar	-1	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>33</u>	<u>0</u>
Not 12, Övriga fordringar	2015-12-31	2014-12-31
Skattefordringar	37	62
Skattekonto	99	35
Övriga fordringar	544	0
Summa	<u>679</u>	<u>97</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Bredband	70	0
Förutbet försäkr premier	0	26
Förvaltning	30	0
Kabel-TV	11	0
Räntor	2	0
Tomträtt	162	0
Vatten	1	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	106	247
Summa	384	272

Not 14, Eget kapital	IB	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	UB
Insatser	100 064	-	732	100 795
Upplåtelseavgifter	19 773	-	1 748	21 521
Fond, yttre underhåll	2 014	-	-172	1 842
Balanserat resultat	-15 000	-3 321	172	-18 149
Årets resultat	-3 321	3 321	-8 726	-8 726
Eget kapital	103 530	0	-6 246	97 283

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2015-12-31	Skuld 2015-12-31	Skuld 2014-12-31
Stadshypotek	2016-03-30	1,45 %	5 000	10 000
Stadshypotek	2016-09-30	3,23 %	7 500	7 500
Stadshypotek	2018-09-30	3,71 %	6 500	6 500
Stadshypotek	2017-09-30	3,46 %	7 100	7 100
Stadshypotek	2016-01-04	1,38 %	6 000	6 000
Stadshypotek	2016-01-04	1,38 %	10 000	10 000
Stadshypotek	2016-03-17	0,8 %	6 500	0
Stadshypotek	2019-09-30	2,48 %	7 000	7 000
Summa			55 600	54 100

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
El	13	0
Förutbetalda avgifter/hyror	618	530
Sociala avgifter	24	24
Uppvärmning	169	0
Utgiftsräntor	20	96
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 130	287
Summa	1 975	937

Not 17, Ställda säkerheter	2015-12-31	2014-12-31
Totalt uttagna pantbrev	70 000	70 000
Summa	70 000	70 000

Underskrifter

Ort och datum

Jonas Hugosson
Ordförande

Ulla-Karin Andersson
Sekreterare

Johan Nathorst-Böös
Ledamot

Kristian Holstein
Ledamot

Mattias Wallhager
Ledamot

Niklas Larsson
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Nina Annelie Louise Åström
Auktoriserad revisor