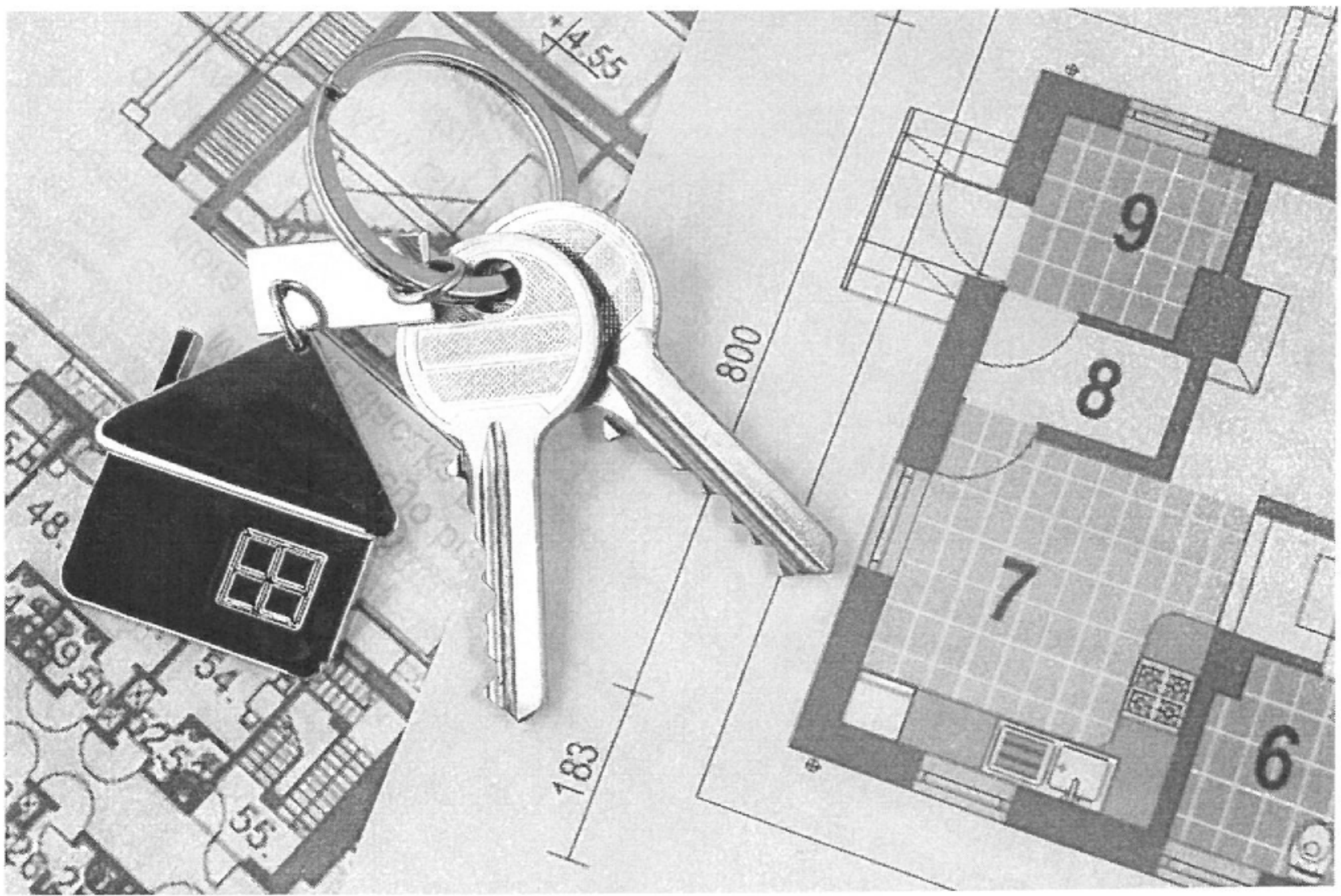


Årsredovisning

2015-01-01 – 2015-12-31
Brf Skidtränaren 1
Org.nr 769624-0253



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Tilläggsupplysningar	9
Underskrifter	12

Kontaktinformation

Brf Skidtränaren1, c/o Deloitte, Box 415, 831 26 ÖSTERSUND
Brfskidtranaren1@gmail.com

Föreningen förvaltas av Deloitte AB, org.nr 556271-5309
08-522 18 242 (kundsupport)
backoffice.deloitte@h1.se
www.deloitte.se/fastighetsekonomi.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet, Skidtränaren 1 i Stockholms kommun förvärvades 2013-05-03. Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus på adress Terrängvägen 47-69. Fastigheten byggdes 1950 och har värdeår 1968.

Tomträttsavtal finns till fastigheten Skidtränaren 1 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2015-12-31 310 200 kr/år. Avtalet gäller till och med 2019.

Lägenheter och lokalers yta. Den totala byggnadsytan uppgår till 4 598 kvm, varav 4 366 kvm utgör lägenhetsyta och 232 kvm lokalyta. I föreningen finns 18 parkeringsplatser. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende. I dagsläget är det 19 personer som står i kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning
60 st 2 rum och kök
13 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 60 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

Föreningen har 15 uthyrda lokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Nordeuropa försäkring. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

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
Gårdsrenovering	2012
Lägenhetsombyggnad	2008
Stambyte	2002

Fastighetsförvaltning avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen genom avtal tecknat med Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Deloitte AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-03-25. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2011-12-02.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 75 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som avgått under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 80. Under året har 9 överlåtelser skett och 4 upplåtelser från hyresrätt till bostadsrätt.

Föreningen har vid årets slut 13 bostadshyresgäster.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 108 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 443 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Åsa Dammhag	Ledamot
Sara Lundmark	Ledamot
Yvette Akogyeram	Ledamot
Peter Ehrngren	Ledamot
Ethem Erdogan	Ledamot
Niklas Gustafsson	Suppleant
Hans Lindh	Suppleant
Lars-Owe Wikström	Suppleant

Till **revisor** har BoRevision valts med Joakim Mattsson som revisor.



Valberedningen består av Eva Björk.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 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

Styrelsens arbete under året har bestått i att sätta sig in i fastighetens skick och kommande underhållsbehov. Styrelsen har beställt en underhållsplan för att närmre specificera underhålls- och renoveringsbehov för fastigheten de kommande 20-30 åren.

En uppdatering avseende maskinparken i tvättstugorna har gjorts och föreningen fortsätter kontinuerligt att se över renoverings- samt förnyelsebehov för tvättstugorna.

Föreningsdag har hållits både vår och höst så att de boende kunnat göra sig av med grovsopor på ett enkelt sätt.

Det har skett en del byten av innehavare av de lokaler som föreningen hyr ut.

Föreningens resultat för år 2015 är -1 299 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2014 som uppgick till -816 Kkr. Förändringen mellan åren beror på ökade kostnader för fjärrvärme, vilket utgör föreningens enskilt största kostnadspost.

I resultatet för 2015 ingår avskrivningar med 909 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -390 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten under året med -445 Kkr. Anledningen till underskottet beror på ökade driftskostnader.

Ser man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde med 1 309 Kkr.

Anledningen till att föreningen ökat sin kassabehållning är att föreningen under året har upplåtit fyra lägenheter som har inbringat 10 390 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 7 500 Kkr och lagt ner 1 136 Kkr i investeringar. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Händelser efter räkenskapsåret

Under 2016 kommer arbetet med de olika underhållsbehoven att fortsätta. Styrelsen har även för avsikt att låta utföra en stamrensning under 2016.

Efter att ha skapat en underhållplan kommer föreningen att överväga ett större arbete med dränering runt de fyra huskropparna för att undvika fler fasadskador. Även den befintliga vegetationen kommer att ses över. Det gäller då främst de träd som står på föreningens tomt. De kommer att beskäras eller tas bort beroende på skick och placering vid husen, både för att undvika nedfallande grenar och för att skyddahuskropparnas grunder.

Arbetsmiljöverket har meddelat att föreningen förmodligen måste stänga sopnedkastan och istället ställa ut kärlskåp vid gatan för hushållssoporna. Styrelsen ser över frågan.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 5 500 Kkr för den närmaste 5-årsperioden. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,1 % 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	År	Kostnad/ Kkr.
Utbyte Fastighetsel	2016	3 400
Fönsterrenovering	2016	1 400

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	3 338	3 337	2 210
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 299	-816	-472
Soliditet, %	76	68	60
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	571	586	371
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 519	8 079	9 262
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	16 500	16 500	16 500
Genomsnittlig skuldränta, % *	3,17	3,65	2,83
Fastighetens belåningsgrad, % **	25	34	37

*Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-1 341 963
Årets resultat	-1 299 011
	<hr/>
	-2 640 974
Styrelsen föreslår att	
Till yttre fond avsätts	53 765
I ny räkning överföres	-2 694 739
	<hr/>
	-2 640 974

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



RESULTATRÄKNING

		2015-01-01	2014-01-01
	Not	2015-12-31	2014-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 284 739	3 337 424
Övriga rörelseintäkter		52 802	334 697
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 337 541	3 672 121
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-2 578 598	-2 257 339
Övriga externa kostnader	3	-299 269	-289 569
Personalkostnader	4	-95 936	-58 411
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-909 236	-846 233
Summa rörelsens kostnader		-3 883 039	-3 451 552
Rörelseresultat		-545 498	220 569
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	14 234
Räntekostnader		-753 513	-1 051 000
Summa finansiella poster		-753 513	-1 036 766
Resultat efter finansiella poster		-1 299 011	-816 197
Årets resultat		-1 299 011	-816 197



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	79 019 113	79 923 135
Inventarier, verktyg och installationer	6	1 148 058	17 129
Summa materiella anläggningstillgångar		80 167 171	79 940 264
Summa anläggningstillgångar		80 167 171	79 940 264
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		59 810	205 928
Övriga fordringar		61 297	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	105 790	97 895
Summa kortfristiga fordringar		226 897	303 823
Kassa och bank		10 826 591	9 517 464
Summa omsättningstillgångar		11 053 488	9 821 287
SUMMA TILLGÅNGAR		91 220 659	89 761 551



BALANSRÄKNING

		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 278 739	61 888 739
Yttre fond		53 765	0
Summa bundet eget kapital		72 332 504	61 888 739
Ansamlad förlust			
Balanserad vinst eller förlust		-1 341 963	-472 001
Årets resultat		-1 299 011	-816 197
Summa ansamlad förlust		-2 640 974	-1 288 198
Summa eget kapital		69 691 530	60 600 541
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		20 000 000	27 500 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	27 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		82 682	14 640
Aktuell skatteskuld		10 113	14 071
Övriga skulder	10	795 181	1 012 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	641 153	620 047
Summa kortfristiga skulder		1 529 129	1 661 010
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 220 659	89 761 551
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		35 000 000	35 000 000
		35 000 000	35 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 enl nedan:

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	5-15 år
Inventarier	12 år

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2013 och dessa kommer att gälla fram till år 2015. Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 243 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen. Fastighetsavgiften/fastighetsskatten erlades till säljaren, i samband med köpet av fastigheten, för den del av året som föreningen ägde fastigheten.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	2 061 660	1 994 602
	Hyresintäkter bostäder	884 256	1 050 050
	Hyresintäkter lokaler	237 359	204 402
	Hyresintäkter p-platser	64 350	60 800
	Övriga intäkter	37 114	27 570
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 284 739	3 337 424

Not 2	Driftkostnader	2015	2014
	Fastighetsskötsel	79 163	72 044
	Städ & Entremattor	96 211	67 128
	Tomträttsavgäld	310 200	310 200
	Reparationer och underhåll	124 623	132 616
	Snöröjning	68 387	47 825
	Försäkringspremier	41 311	35 090
	Fjärrvärme	1 322 729	1 086 042
	Vatten	159 159	158 627
	Sophämtning	85 083	70 023
	Fastighetsel	63 287	70 902
	Fastighetsskatt/avgift	100 389	98 491
	Övriga driftkostnader	128 056	108 351
	Summa driftkostnader	2 578 598	2 257 339



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Försäljningskostnader	129 400	100 800
	Ekonomisk förvaltning	98 880	97 814
	Kostnader för inkassohantering	6 136	15 815
	Revisionsarvode	6 250	20 875
	Övriga administrativa kostnader	58 603	54 265
	Summa övriga externa kostnader	299 269	289 569

Not 4	Personalkostnader	2 015	2 014
	Styrelsearvoden	73 000	44 445
	Sociala avgifter	22 936	13 966
	Summa personalkostnader	95 936	58 411

Not 5	Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	81 311 909	81 311 909
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 311 909	81 311 909
	Ingående avskrivningar	-1 388 774	-543 032
	Årets avskrivningar	-904 022	-845 742
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 292 796	-1 388 774
	Utgående redovisat värde	79 019 113	79 923 135
	Redovisat värde byggnader	79 019 113	79 923 135
	Summa redovisat värde	79 019 113	79 923 135
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	53 765 000	53 765 000
	varav byggnader:	31 632 000	31 632 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	17 620	0
	Inköp	1 136 143	17 620
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 153 763	17 620
	Ingående avskrivningar	-491	0
	Årets avskrivningar	-5 214	-491
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 705	-491
	Utgående redovisat värde	1 148 058	17 129



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetald försäkring	14 682	11 584
	Förutbet kostnad tomträttsavgäld	77 550	77 550
	Övriga förutbet kostnader	13 558	8 761
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105 790	97 895

Not 8 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	56 166 000	5 722 739		-472 001	-816 197
Ökning av insatskapital	3 630 000	6 760 000			
Disposition av föregående års resultat			53 765	-869 962	816 197
Årets förlust					-1 299 011
Belopp vid årets utgång	59 796 000	12 482 739	53 765	-1 341 963	-1 299 011

Not 9	Långfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Amortering efter 5 år	20 000 000	27 500 000
	Summa långfristiga skulder	20 000 000	27 500 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2016	Skuld per 2015-12-31
Nordea	2018-04-18	4,10		5 000 000
Nordea	2018-05-03	3,87		10 000 000
Nordea	2018-05-03	Rörlig		5 000 000
Summa			0	20 000 000
Avgår kortfristig del				0
Summa långfristiga skulder				20 000 000

Not 10	Övriga skulder	2015-12-31	2014-12-31
	Inre reparationsfond	795 181	1 002 345
	Övrigt	0	9 907



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	253 276	212 637
	Upplupen räntekostnad lån	107 509	160 113
	Upplupen kostnad värme och el	137 111	118 209
	Upplupna arvoden inkl soc avg	69 747	47 293
	Övriga upplupna kostnader	73 510	81 795
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	641 153	620 047
	summa övriga skulder		

Stockholm 2016-05.24

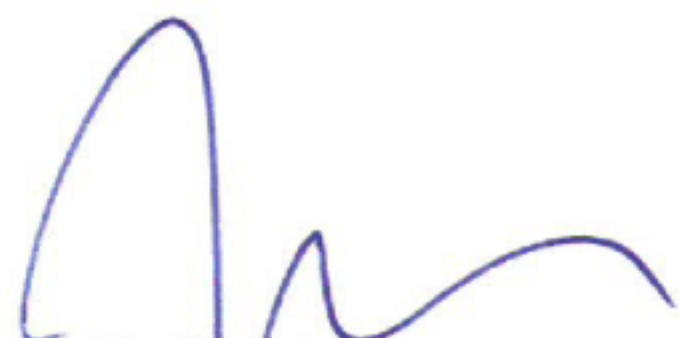
Åsa Dammhag



Sara Lundmark


Yvette Akogyeram
2016-05-25
Peter Ehrngren
2016.05.24
Ethem Erdogan
2016.05.24

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2016.


Joakim Mattsson
Revisor BcRevision Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skidtränaren 1, org.nr. 769624-0253

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skidtränaren 1 för räkenskapsår 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder 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. Revisor 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.

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

Uttalanden

Enligt min 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skidtränaren 1 för räkenskapsår 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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat 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 är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

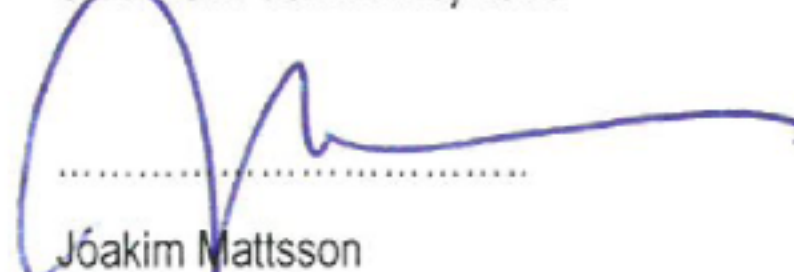
Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna bestrida föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är otillräckligt.

Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse saknades underskrift av styrelseledamoten Åsa Dammhag.

Stockholm den 24 maj 2016



Joakim Mattsson

BoRevision AB
revisor