



Årsredovisning

2015-01-01 – 2015-12-31

Brf Smälänningen 3

Organisationsnummer 769623-7838

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
Kassaflödesanalys	12
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	13
Noter	14-20
Underskrifter	21

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LO", "HJ", "AJ", "mr", and a large "CA" at the top.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smålänningen 3, 769623-7838, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Brf Smålänningen 3 är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2015-05-07, och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Ali Jamshir	Ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Lars Olofsson	Vice ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Helen Lind Jaktlund	Sekreterare	Ordinarie föreningsstämma
Birgitta Sundén	Kassör	Ordinarie föreningsstämma
Anneli Sanz	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Cecilia Halvarsson	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma

Styrelsesuppleanter

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Utsedd av</u>
Maria Gustafsson	Ordinarie föreningsstämma
Pernilla Åhlfeldt	Ordinarie föreningsstämma

Suppleant Pernilla Åhlfeldt har avgått i februari 2016.

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Claudio Henriksson	Föreningsvald	Ordinarie föreningsstämma

<u>Valberedning</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Cynthia Fredes	Sammanställande	Ordinarie föreningsstämma
Anki Lind		Ordinarie föreningsstämma
Ali Jamshir		Ordinarie föreningsstämma

Cynthia Fredes har flyttat från föreningen och har därmed utgått ur valberedningen varför valberedningen består av Anki Lind och Ali Jamshir med den senare som sammankallande.

Avgående styrelse 2015-01-01-2015-05-06 har haft följande sammansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Ali Jamshir	Ordförande	Ordinarie föreningsstämma
Birgitta Sundén	Vice ordförande/kassör	Ordinarie föreningsstämma
Anneli Sanz	Sekreterare	Ordinarie föreningsstämma
Lars Olofsson	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma
Helen Lind Jaktlund	Ledamot	Ordinarie föreningsstämma

Handwritten signatures and initials: CA, LO, HJ, MR, and others.

Styrelsesuppleanter

Maria Gustafsson
Pernilla Åhlfeldt

Utsedd av

Ordinarie föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

FastighetsuppgifterByggnad

Föreningen förvärvade 2013-05-23 fastigheten Stockholm Smålänningen 3 från Familjebostäder för 168 877 310 kr. För förvärvet togs lån på Ålandsbanken på 70 000 000. Resterande belopp finansierades av egna insatser på 111 416 436 samt upplåtelseavgifter på 3 509 786 kr. Av medlen sattes också av till en reparationsfond på 12 000 000 kr.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus varav ett punkthus med källare och 7 våningar samt tre lamellhus med källare och 3-4 våningar. Adresserna är Drachmannsgatan 15-19, Holbergsgatan 20-24, 32-38 samt Sigrid Undsets Gata 2-24.

Fastigheten byggdes 1951 och har värdeår 1951.

Tomträtt

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Markarealen är ca 13 000 kvm. Tomträttsavgälden är 531 172 kr/år. Avtalet gäller tom 2020-09-30.

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer den underhållsplan som upprättades i samband med ombildningen. Planen kommer att uppdateras fortlöpande.

Planerat och genomfört mot underhållsplan	Beräknad kostnad	Verklig kostnad	Beräknat år	Verkligt år	Kvar av reparationsfond
Utbyte värmeundercentral	300000	367855	2013	2013	-67855
Renovering tak, ommålning plåtdetaljer	1050000	322850	2012	2014	727150
Tvättstugor	300000	186500	2017	2014	113500
Spolning och rensning av avlopp	300000	41250	2017	2014	258750
Utbyte av VA till lokaler	750000	22486	2012	2014	727514
Fasad tegelfasader, kompletteringsfogning	400000	0	2020		400000
Fasad träpanel	30000	0	2020		30000
Elinstallationer	5200000	0	2016		5200000
Övriga åtgärder; nytt låssystem Aptus, nya portar	3670000	283143		2014	3158690
Renovering trapp		61250		2015	
Renovering gemensamma utrymmen		166917		2015	
Summa	12000000	1452251			10547749

Det planerade underhållet bekostas av medel avsatta i reparationsfonden. Av fonden ursprungliga 12 000 000 kvarstår per 2015-12-31, 10 547 749 kr. Tillägg till underhållsplanen klubbades på årsstämman den 7/5 2015. Lars Olofsson och Ali Jamshir har systematiskt okulärbesiktigat fastigheten för att precisera de underhåll som behövs de närmaste åren vilket kompletterar tidigare underhållsplan avseende "övriga åtgärder". Dessa åtgärder uppskattas till 535 500 kr.

CH
M
Mr
LO
AS

Föreningen har också under verksamhetsåret haft reparationer för 315 697 kr utöver ovan nämnda.

Lägenheter och lokaler

Per mars 2016 var läget följande:

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	1 RKV	1 RoK	2 RoK	3 RoK	5 RoK
Antal lägenheter	9	13	86	50	0

Lokaler och parkeringsplatser:

Typ	Lokal (HR)	Lokal (BR)	Parkeringsplatser
Antal	17	1	13

Till parkeringsplatser finns det en kölista som administreras av föreningens styrelse.

Den totala byggnadsytan är 9 446 kvm varav ca 8 978 kvm är lägenhetsyta och ca 468 kvm är lokalyta.

Total bostadsyta	8 978 kvm
Antal bostadsrättslägenheter:	116 st
Antal hyresrättslägenheter:	42 st
Total lokalyta	468 kvm
Antal lokaler	18 st

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,5% av föreningens totala intäkter. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Taxeringsvärde

Årets taxeringsvärde:	104 148 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	104 148 000 kr
66 497 000 är taxeringsvärde för byggnader och 37 651 000 kr är taxeringsvärde för mark.	

Medlemmar och överlåtelse

Föreningen har 154 medlemmar. Under verksamhetsåret har 18 överlåtelse och 2 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt skett. Från överlåtelse av de 2 hyresrätterna har föreningen fått in 4 760 665 kr. Dessa intäkter finns bokförda under "inbetalda insatser" och "upplåtelseavgifter" under rubriken "Eget kapital" i balansräkningen.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 110 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 444 kr.

Föreningsfrågor

Föreningen registrerades 2011-10-12 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-05-15.

Förvaltning

Föreningens administrativa och ekonomiska förvaltning sköts av företaget Restate medan den tekniska förvaltningen sköts av företaget Jensen Drift och Underhåll AB. ManKan Hiss AB sköter om servicen av hissen på Sigrid Undsets gata 24 och City Städsservice AB sköter om städningen av trapphus och andra allmänna utrymmen samt byte av entrémattor. Föreningen har avtal med Västerorts BMF AB angående snöröjning och sandning. Bevaknings Assistans AB ansvarar både för att hantera otillåten parkering och störningsjour. Föreningen har avtal med ComHem och Stokab (fibernet). Man har även avtal med Zitius angående service av bredbandsnät. Avtal finns också med Aptus Elektronik AB angående support för befintlig Aptus-utrustning (portlås och bokningssystem tvättstuga).

Föreningen har avtal med Stockholm vatten och Stockholm stad angående sophämtning. Föreningen har elnätavtal, och fjärrvärmeavtal med Fortum samt elhandelsavtal med God El.

CA
De
A
LO

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Samtliga bostadsrättshavare uppmanas att ha egna hemförsäkringar med bostadsrättstillägg.

Årets verksamhet och utveckling

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och har sedan årsstämman 2015 och har t o m den 16/2 2016 hållit 10 protokollförda styrelsemöten samt planerar ytterligare fyra möten fram till årsstämman 2016. Man har även hållit extra stämma den 20/10 2015 angående ändring av stadgarna samt två informationsmöten för alla boende, den 20/10 2015 och 12/1 2016, om bland annat elrenovering och installation av 3-fas.

Arvode

Arvode till styrelsen beslutas av föreningsstämman som 2015-05-07 beslutade att arvode ska utgå med 1000 kr/lägenhet vilket motsvarar 157 000 kr för detta verksamhetsår.

Styrelsens inre arbete

Styrelsen har under året fortsatt arbetat med att ta fram tydliga rutinbeskrivningar, pärmsystem, ärendeloggssystem samt mallar. Genom tydlig protokollförning har man velat åstadkomma bra dokumentation och spårbarhet. Löpande information och dokument läggs ut på hemsidan. Informationsbrev delas ut i brevlådorna varannan månad. Styrelsen har kvällsöppet en torsdag per månad i föreningslokalen på Holbergsgatan 20 för medlemmar och hyresgäster (öppettider framgår av hemsidan).

Årets reparationer och underhåll och övrigt vad gäller fastigheternas underhåll och bevarande

Satsning på bättre utemiljö med nya sittgrupper, ommålning av förråd, soprum och bänkar, nya spaljéer /spjälverk/vindskydd och skydd runt soputrymmen, ny vägbom Sigrid Undsets gata 24, lagning av fogar i murar mm. Renovering av stentrappor (ute) på Drachmannsgatan. Åtgärdande pumpfunktion för bättre vattentryck på Holbergsgatan. Åtgärder och utrustning i tvättstugor. Bla inköp av nya torktumlare. Ombesörjande av elmätningar och projektering inför el-renovering och installation av 3-fas. Genomförd och godkänd OVK-besiktning. Några mindre reparationer av hyreslägenheter.

Nya avtal

Styrelsen har bytt städbolag från Antarctic Städcenter till City Städservice. Man har även från årsskiftet 2015/2016 direktavtal med Jensen Drift och Underhåll AB istället för, som tidigare, som underavtal till Restate.

Övriga händelser

I vissa källarförråd har förekommit inbrott och förstörelse och i berörda utrymmen har man låtit förstärka skyddet. Grovsoprummet har missköts så styrelsen har på prov infört speciella öppettider med bemanning. Föreningen har under 2015 haft en städdag och en gårdsfest.

Nya stadgar

Föreningen har nya stadgar som har registrerats av Bolagsverket. De nya stadgarna har beslutats på årsstämma den 7/5 2015 och extra stämma 20/10 2015. De nya stadgarna finns på vår hemsida.

Ateljéerna

Av föreningens sex ateljéer så är tre utan hyresgäster vid årsskiftet och ytterligare två hyresgäster kommer att säga upp sina kontrakt under våren 2016. Kostnadsersättningar till ateljéhyresgäster för att finna ersättningslokaler har under 2015 bekostats av föreningen vilket totalt uppgått till 439 000 kr.

Ateljéerna är i mycket dåligt skick och kommer att behöva renoveras. På utsidan behövs ny fasadbeklädnad för samtliga. Styrelsen planerar att söka bygglov för att låta dem omvandlas till bostäder. *CM.*

CA
PD Hj
LO
A7
BR

Föreningens ekonomi och resultat

Från och med den 1 januari 2014 tillämpar föreningen BFNR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Man har 2014 infört linjär avskrivning istället för progressiv och tillämpar tillsvidare K2 med avskrivning av byggnadens värde på 200 år. Vid beräkning av byggnadens värde har ca 36,15% bedömts som markvärde och ca 63,85% som byggnadsvärde vilket innebär att avskrivning görs på den del av anskaffningsvärdet som motsvarar byggnadsvärdet, dvs 63,85% av 168 877 310 kr, vilket är 107 825 732 kr. Avskrivning på 200 år innebär därmed en årlig avskrivningskostnad på 539 129 kr.

Föreningens resultat för 2015 visar ett minus på 186 223 kr mot budget på minus 568 300 kr.

Föreningen genomförde ökning av avgifterna för bostadsrättsägarna med 10% från årsskiftet 2014/2015. Skälet till höjningen var att föreningens driftskostnader tidigare varit högre än intäkterna vilket gjorde att året 2014 redovisade ett negativt resultat på 862 130 kr och ett ackumulerat negativt resultat på 1 022 880 kr. Avsikten med höjningen 2015 var att man för 2015 skulle ha balans mellan intäkter och driftskostnader och endast acceptera ett negativt resultat som berodde på avskrivningar. Därför budgeterades också ett negativt resultat som exakt motsvarade det uppskattade beloppet av årets avskrivningar. Skälet till att man valde att inte täcka även avskrivningarna är för att man redan har en stor reparationsfond. Inga ytterligare avgiftshöjningar för bostadsrättsägarna är planerade.

Trots att föreningens lån på 70 000 000 var bundet fram till juni 2016 fick styrelsen Ålandsbanken att gå med på omförhandling av lånet i juli 2015. Då föreningen hade onödigt stor överlikviditet så lät man därför i juli 2015 amortera 25 000 000 kr och ytterligare 2 500 000 kr i oktober. Den 1/10 togs lånet över av SBAB. Vid årsskiftet 2015/2016 utgjordes således föreningens skuld på 42 500 000. Nuvarande villkor är rörlig ränta som är 1,8% över stibor. Med den hittills negativa stibor så har räntan sedan omflyttningen av lånet till SBAB legat på 1,51%. Då lånet tidigare varit bundet till 3,90% ränta (effektiv ränta 3,95) så har denna omförhandling påverkat föreningens ekonomi mycket positivt både pga amorteringen och pga den nya lägre räntekostnaden. Om vi förutsätter att räntan ligger still under 2016 så innebär det en lägre årlig räntekostnad med 2 123 000 för 2016.

Då vårt lån har flyttats från Ålandsbanken till SBAB så har föreningen även valt att flytta vår överlikviditet till SBAB där vi har fått bättre inlåningsränta.

Vår förening har fortsatt en mycket god likviditet och stora värden i de 42 hyresrätterna samt de 6 ateljéerna. Per 31/12 är de likvida tillgångarna 17 379 432 kr varav 10 547 749 kr är avsatta till reparationsfonden. Styrelsens avsikt är att amortera på vårt lån i högsta möjliga takt varefter hyresrätter säljs av föreningen.

Föreningen redovisar nu sitt andra hela verksamhetsår. Se nedan för flerårsöversikt för maj 2013-dec 2013 samt hela 2014 och hela 2015.

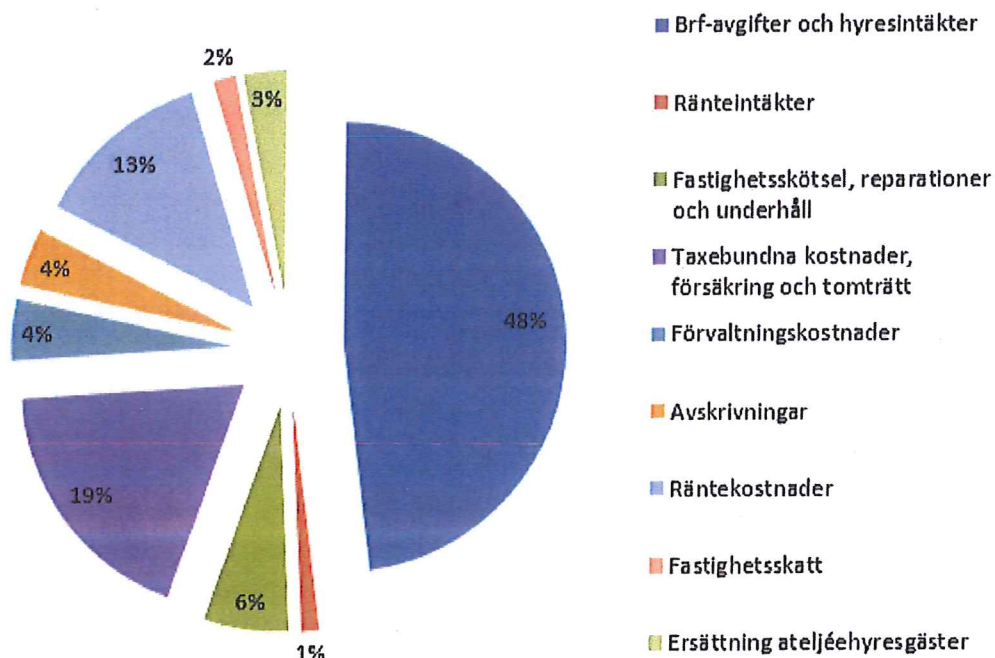
Flerårsöversikt:	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster	-186 223	-862 130	-17 516
Balansomslutning	186 077 990	209 254 553	198 276 778
Soliditet %	71%	61%	57%
Driftskostnader per kvm	506	482	Blir missvisande pga endast del av år
Årsavgiftsnivå kr/m2	523	475	475
Kvarvarande fond för underhåll	10 547 749	10 775 915	12 000 000

ell.

CA

Hj PM
LO
A7 bar

Fördelning intäkter och kostnader 2015



Nyckeltal

Ekonomiska nyckeltal:	
Genomsnittlig avgift per kvm bostadsrättsyta, kr	523
Lån per kvm total yta, kr	4499
Ränta per kvm total yta, kr	190
Genomsnittlig skuldränta, %	2,80
Fastighetens belåningsgrad, %	25

Fastighetens belåningsgrad är fastighetslån i relation till fastighetens anskaffningsvärde.

Driftsnyckeltal:	
Värmeförbrukning kWh/m2 (snitt på två centraler)	159
Elkostnad kvm per total yta, kr	13
Värmekostnad per kvm total yta, kr	144
Vattenkostnad kvm per total yta, kr	21
Övrig drift per kvm total yta, kr	328

elh.

CH
Hef
Lo
A7
mr

Händelser efter verksamhetsårets slut

Elrenoveringen och indragningen av 3-fas satte igång i januari. Entreprenör är K4 Elektriska. Arbetet beräknas fortgå i januari – mars. Först efter att det arbetet är slutfört samt att Fortum är klara med uppgraderingen av elnätet kommer det att vara möjligt att byta ut gasspis till elspis. Styrelsen kommer att ge skriftligt godkännande till byte när allt är klart. Utbyte av gasspis till elspis sker på bostadsrättsägarens bekostnad.

Föreningen har låtit amortera ytterligare 2 000 000 kr i februari vilket innebär att skulden till SBAB efter denna amortering är nere på 40 500 000 kr.

Disposition beträffande vinst och förlust

Förslag till behandling av föreningens resultat	
Balanserat resultat	-1 022 880
Årets resultat	<u>-186 223</u>
	-1 209 103
Styrelsen föreslår att	
I ny räkning överföres	-1 209 103

Hänvisning till resultat- och balansräkning

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

Övrigt

Styrelsen vill passa på att tacka alla engagerade medlemmar för det år som varit och samtidigt hälsa alla nya medlemmar välkomna i föreningen. *Ch.*

Ch.
Att
Lo
AN
Dr.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelsens intäkter	1	6 754 812	6 627 630
		6 754 812	6 627 630
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	2	-558 274	-412 434
Reparationer	3	-315 697	-442 375
Underhåll	4	-	-17 248
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 889 312	-1 967 987
Övriga driftskostnader	6	-734 976	-671 001
Fastighetsskatt	7	-226 631	-222 549
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-802 233	-581 408
Personalkostnader	9	-252 932	-241 466
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10	-544 548	-542 641
summa rörelsens kostnader		-5 324 603	-5 099 109
Rörelseresultat		1 430 209	1 528 521
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	179 647	377 280
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-1 796 079	-2 767 931
Resultat efter finansiella poster		-186 223	-862 130
Resultat före skatt		-186 223	-862 130
Årets resultat		-186 223	-862 130

uh.

2/11/15
G A
LO
FJ
Br.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	167 685 616	168 224 745
Maskiner och andra tekniska anläggningar		84 092	-
		<u>167 769 708</u>	<u>168 224 745</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>167 769 708</u>	<u>168 224 745</u>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	1 309	814
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	927 541	188 275
		<u>928 850</u>	<u>189 089</u>
Kassa och bank	16	17 379 432	40 840 719
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>186 077 990</u>	<u>209 254 553</u>

ok.

CAH
LO
Hoy
AD Mr

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		121 206 927	119 175 927
Upplåtesavgifter		11 473 579	8 743 914
Fond för yttre underhåll		143 234	143 234
		<u>132 823 740</u>	<u>128 063 075</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust			
Vinst eller förlust föregående år		-1 022 880	-160 750
Årets resultat		-186 223	-862 130
		<u>-1 209 103</u>	<u>-1 022 880</u>
Summa eget kapital		<u>131 614 637</u>	<u>127 040 195</u>
Avsättningar	18		
Övriga avsättningar		10 547 749	10 775 916
		<u>10 547 749</u>	<u>10 775 916</u>
Långfristiga skulder	19		
Övriga skulder till kreditinstitut		42 500 000	70 000 000
		<u>42 500 000</u>	<u>70 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	218 099	336 987
Skatteskulder	21	449 180	222 549
Övriga kortfristiga skulder	22,23	55 346	10 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	692 979	868 304
		<u>1 415 604</u>	<u>1 438 442</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>186 077 990</u>	<u>209 254 553</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	80 471 541	80 471 541
Summa	<u>80 471 541</u>	<u>80 471 541</u>

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

dh. CA
LO
P2H
AD mr.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-186 223	-862 130
Avskrivningar	544 548	542 641
	<u>358 325</u>	<u>-319 489</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	358 325	-319 489
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-739 761	223 714
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-22 838	70 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-404 274	-25 405
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-89 511	
Omklassificering av anläggningstillgångar		328 750
Avyttring av anläggningstillgångar		12 993 619
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-89 511	13 322 369
Finansieringsverksamheten		
Upplåtna lägenheter	4 760 665	
Nyttjande reparationsfond förvärv	-228 167	-1 224 084
Amortering av låneskulder	-27 500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-22 967 502	-1 224 084
Årets kassaflöde	-23 461 287	12 072 880
Likvida medel vid årets början	40 840 719	28 767 839
Likvida medel vid årets slut	17 379 432	40 840 719

CH
PD Hög
LO
AD Mr

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflytas.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnader: Avskrivning på byggnad görs enligt fastställd avskrivningsplan om 200 år. *Ch.*

CA
2011
LO
AS *hm*

Noter

Not 1 Rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Rörelseintäkter		
Årsavgifter	3 448 464	3 010 204
Årsavgifter lokaler	21 475	24 059
Bortfall årsavgifter	-1 902	-3 902
Hyror bostäder	2 717 983	2 936 556
Hyror lokaler momsplikt	29 871	59 743
Hyror lokaler	492 860	535 538
Hyror p-platser	29 400	28 800
Hyror förråd	10 037	5 980
Hysesbortfall bostäder	-24 501	-23 215
Hysesbortfall lokaler	-17 313	-31 227
Hysesbortfall p-plats	-200	-
Hysesbortfall förråd	-300	-
Intäkter överlåtelse/pantsättningar	40 487	53 086
Debiterad indrivning	3 360	4 650
debiterad andrahandsuthyrning	4 440	-
Int gemensama anläggning momsfri	495	495
Öresutjämning	156	107
Försäkringsersättningar	-	26 753
Övriga intäkter	-	3
Summa	6 754 812	6 627 630

Not 2 Fastighetsskötsel

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel entreprenad	129 405	129 408
Fastighetsskötsel enligt beställning	-	34 563
Fastighetsskötsel gård enligt beställning	47 125	13 325
Städning enligt avtal	126 469	140 986
Städning enligt beställning	14 669	4 969
Mattor	36 541	37 907
Besiktningskostnader	7 350	-
Hissbesiktning	2 294	-
OVK	81 250	-
Störningsjour	17 288	25 412
Snöröjning inklusive sandning	76 625	21 750
Gård	-	990
Serviceavtal	4 838	-
Serviceavtal hiss	3 170	3 124
Serviceavtal tvättstuga	11 250	-
Summa	558 274	412 434

ell.

CH

2015-12-31
2014-12-31

Not 3 Reparationer

<i>Reparationer</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Byggnad	-	12 111
Hyseslägenheter	40 724	44 748
Lokaler	-	28 884
Gemensamma utrymmen	11 897	3 810
Portar	24 093	-
Lås	9 853	53 947
Tvättstuga	72 764	41 542
Soprum	3 494	8 563
Källare	23 726	239
Trapphus	12 076	-
Installationer	-	54 478
VVS	19 590	37 970
Värmeanläggning	18 250	-
Ventilation	8 663	-
Elinstallationer	35 924	12 687
Hiss	-	4 211
Tak	2 487	-
Fönster	494	2 895
Utemiljö	13 194	53 828
Gård	18 468	36 733
Markanläggning	-	17 738
Parkeringsplatser	-	6 714
Skadegörelse	-	1 777
Övriga reparationer	-	19 500
Summa	315 697	442 375

Not 4 Underhåll

<i>Underhåll</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Stambyte	-	17 248
Summa	-	17 248

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Elkostnader	125 200	174 449
Gas	-	821
Värmekostnader	1 359 978	1 387 560
Vattenkostnader	196 619	203 894
Sophämtning	67 487	82 180
Grovsopor	140 028	119 083
Summa	1 889 312	1 967 987

CH
LO
AZ
10K

Not 6 Övriga driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	49 684	49 101
Tomträttsavgäld	531 172	531 172
Kabel-TV	57 412	90 728
Bredband/Telefoni/Fiber	96 708	-
Summa	734 976	671 001

Not 7 Fastighetsskatt

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt	226 631	222 549
Summa	226 631	222 549

Not 8 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Förbrukningsinventarier	10 520	48 726
Programvaror	-	1 350
Förbrukningsmaterial	4 785	13 383
Annonsering	600	1 800
Kreditupplysningar	200	588
Påminnelser och krav	3 240	4 472
Överlåtelseavgifter	20 022	18 873
Pantsättningsavgifter	20 464	33 768
P-platsbyten	1 335	-
Märklavarvode	-	147 039
Kontorsmaterial	-	5 877
Trycksaker	4 963	-
Telekommunikation	190	-
Telefon	-	967
Datakommunikation	12 748	84 312
Porto	1 120	1 461
Lämnade hyresersättningar	439 000	-
Konstaterade hyresförluster	-	4 829
Revisionsarvode	29 140	34 813
Års-, föreningsstämma	6 857	479
Medlems- och styrelsemöten	17 289	5 663
Styrelsemöten	-	493
Föreningsstämma	-	2 200
Samlingslokal	8 000	-
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	128 322	128 402
Ekonomisk förvaltning enligt beställning	2 188	3 281
Tekniks förvaltning enligt beställning	8 856	15 938
Juridiska kostnader	64 688	-
Övriga förvaltningskostnader	-	8 500
Bankavgifter	6 901	5 326
Föreningsavgifter	7 375	6 950
Övriga externa kostnader	-	1 919
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	3 430	-
Summa	802 233	581 409

ch. ch
LO AS

Not 9 Personalkostnader

<i>Personalkostnader</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	157 500	178 500
Lön för fastighetsskötsel	30 900	-
Övrigt arvode	4 200	7 584
Arbetsgivaravgifter	60 332	55 382
Summa	252 932	241 466

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar enligt plan</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och mark	539 129	542 641
Torktumlare	5 419	-
Summa	544 548	542 641

Not 11 Ränteintäkter och liknande intäkter

<i>Ränteintäkter</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Ränteintäkter	178 746	376 478
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	893	800
Intäktsränta skattekonto	8	2
Summa	179 647	377 280

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Räntekostnader, långfristiga skulder	1 796 024	2 767 917
Räntekostnad, kortfristiga skulder	55	6
Kostnadsräntor skattekonto	-	8
Summa	1 796 079	2 767 931

Not 13 Byggnader och mark

<i>Byggnader och mark</i>	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	168 877 310	168 877 310
	168 877 310	168 877 310
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-652 565	-109 924
-Årets avskrivning enligt plan	-539 129	-542 641
	-1 191 694	-652 565
Redovisat värde vid årets slut	167 685 616	168 224 745
Taxeringsvärde byggnad	66 497 000	66 497 000
Taxeringsvärde mark	37 651 000	37 651 000
	104 148 000	104 148 000

dh: CH mr.
P. H. J.
LO - AS

Not 14 Övriga kortfristiga fordringar

<i>Övriga kortfristiga fordringar</i>	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skatter och avgifter	991	814
Momsfordran	318	-
Summa	1 309	814

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda kostnader	927 541	188 275
Summa	927 541	188 275

Not 16 Kassa och Bank

<i>Kassa och Bank</i>	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank	1 724 739	2 490 435
Ålandsbanken	2 322	2 323 527
Ålandsbanken	38 414	12 146 873
Ålandsbanken	11 011	23 879 884
SBAB	15 602 946	-
Summa	17 379 432	40 840 719

Not 17 Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Upplåtelse-avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	119 175 927	-	8 743 914	-160 750	-862 130
Årets förändring	2 031 000		2 729 665		
Disposition av föregående års resultat				-862 130	862 130
Årets resultat					-186 223
Vid årets slut	121 206 927	-	11 473 579	-1 022 880	-186 223

Not 18 Avsättningar

<i>Reparationsfond förvärv</i>	2015-12-31	2014-12-31
Reparationsfond förvärv	10 547 749	10 775 916
Summa	10 547 749	10 775 916

CH
M Hj
LO AD

Not 19 Långfristiga skulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	2015-12-31	2014-12-31
Ålandsbanken			-	70 000 000
SBAB	1,51%	2016-10-03	42 500 000	-
Summa			42 500 000	70 000 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckningar	80 471 541	80 471 541
	80 471 541	80 471 541
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Not 20 Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Leverantörsskulder	218 099	336 987
summa	218 099	336 987

Not 21 Skatteskulder

Skatteskulder	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskatt 2013	222 549	-
Beräknad fastighetsskatt 2014	226 631	222 549
Summa	449 180	222 549

Not 22 Personal skatter, avgifter och löneavdrag

Personalens skatter, avgifter, löneavdrag	2015-12-31	2014-12-31
Betald källskatt	23 925	274
Avräkning sociala avgifter	25 584	555
Summa	49 509	829

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Övriga kortfristiga skulder	5 837	6 272
summa	5 837	6 272

ott
M. H.
LO A. M.
Mr.

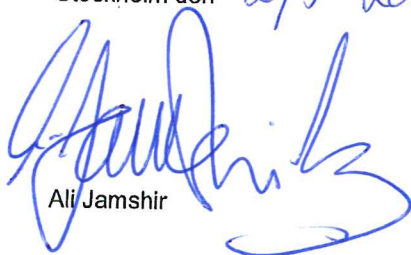
Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	-	7 583
Förutbetalda avgifter/hyror	581 519	539 080
Restbelop avgifter/hyror	-	-20
Beräknat revisionsarvode	25 000	22 000
Övriga upplupna kostnader	86 460	299 661
Summa	692 979	868 304 <i>ok.</i>

CA
MDJ
10 AD

Underskrifter

Stockholm den 2/5 2016



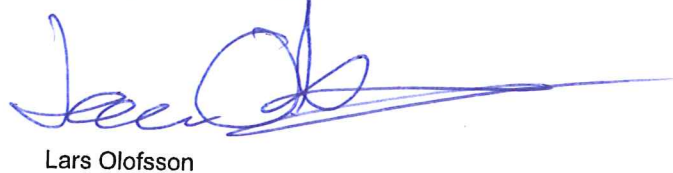
Ali Jamshir



Birgitta Sundén



Annelie Sanz



Lars Olofsson



Helen Lind Jaktlund



Cecilia Halvarsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

4 maj 2016.



Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smälänningen 3
Org.nr. 769623-7838

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smälänningen 3 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

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. 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.

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 och kassaflöden 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Smälänningen 3 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

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 revisionen enligt god revisionssed 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 och föreningens stadgar.

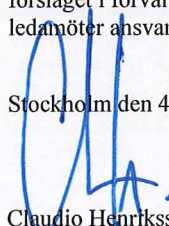
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 4 maj 2016


Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor