

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STÄNKSKÄRMEN 41**

Org nr 702002-2278

**ÅRSREDOVISNING**  
**för räkenskapsåret 2015**

Org nr 702002-2278

## Årsredovisning 2015

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 41 med organisations nr. 702002-2278 i Stockholms stad, avger härmed redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2015. Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Stänkskärmen 41, 35 och 42 med värdeår 1959

Föreningens fastighet består av sex stycken flerbostadshus med totalt 78 bostadsrätter. Den totala boytan är 4876 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kokvrå  
10 st 1 rum och kök  
18 st 2 rum och kök  
2 st 2 rum och kokvrå  
36 st 3 rum och kök  
5 st 4 rum och kök  
3 st 5 rum och kök  
1 st 6 rum och kök

#### Övrigt:

5 st garage separat  
10 st p-platser i gemensamt garage  
4 st mc platser i gemensamt garage  
55 st p- platser ute

Taxeringsvärdet för fastigheten är 58 483 000 varav byggnad 36 596 000

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa.

Bostadsrättstilläggsförsäkring för medlemmarna ingår i fastighetsförsäkringen, detta innebär att endast hemförsäkring behöver tecknas av medlem.

#### Fastighetens tekniska status

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	797	797	759	737	719
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 911	2 169	623	655	673
Elkostnad/kvm totalyta	12	14	13	12	16
Värmekostnad/kvm totalyta	139	141	154	154	141
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	19	18	19	18

Org nr 702002-2278

**Genomförda åtgärder**

1999	Renovering fasad Åkerögränd 4-10
2000	PCB inventering
2000	Renovering trapphus Gamla Huddingevägen och Åkerögränd
2000	Renovering yttertak Turingevägen 45-47 och 53-55
2003	Renovering yttertak Turingevägen 49-51
2004	Förnyelse trapphusbelysning på Åkerögränd och Turingevägen
2005	Uppställning kärlskåp för hushållssopor
2006	Konvertering från oljeeldning till fjärrvärme
2006	Obligatorisk ventilationskontroll
2008	Husen energideklarerar
2009	Renovering yttertak och målning fönster Gamla Huddingevägen
2009	Radonmätning
2011	Förnyelse allmänbelysning på Turingevägen och Gamla Huddingevägen
2011	Fibernät från Telia installerat
2011	Renovering yttertak Åkerögränd 4-8. Uppfräschning av fönster och portar
2013	Genom åren har park och asfaltytor förnyats löpande
2013-2014	Renovering/infodring avloppsrören i föreningen
2015	Nya gungor och ny sandlåda i lekparken

Det underhåll som kommer att göras av föreningens fastighet under det närmaste året beräknas täckas av fonderade och likvida medel.

Besiktning av fastigheten som föreskrivs i föreningens stadgar är fullgjord.

**Fastighetsförvaltning**

Föreningens förvaltning och fastighetsskötsel sköts av Farsta Förvaltning AB, Stockholm.

**Föreningens lokaler**

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Lokal (orenoverad)	82	Outhyrd
Kontor och lager	44	17-09-30
Kontor	76	16-09-30
Kontor och lager	58	16-09-30
Kontor och lager	27	17-09-30
Larm och säkerhet	409	17-09-30
Lager	29	1 år 3 mån uppsägning

Utöver dessa finns fem stycken mindre förrådslokaler som hyrs ut till medlemmar i föreningen

**Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 78 medlemmar, vilket är oförändrat sedan förra året.

Org nr 702002-2278

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna.

Under året har 9 överlåtelser och 4 st andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen. Policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker i spekulationssyfte.

I fastigheten finns två tvättstugor, mangelrum och sex gemensamma utrymmen för cyklar och/eller barnvagnar.

Föreningen är med i Manhem-Gruppen tillsammans med föreningarna: Hamnskär 1, Hamnskär 2, Hamnskär 3, Björkö 3, Tosterö 3, Adelsö 2, Blidö 1, Vindö 1 och Kråkskär.

I gruppen tillgodoser vi gemensamma intressen och gör större gemensamma upphandlingar som t.ex. för föreningarnas förvaltning.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-25 bestått av

Ordförande	Marie Ahlman
Sekreterare	Gunborg Öhberg
Ledamot	Thomas Jacobsson
Ledamot	Claes-Göran Wendelholm
Ledamot	Johan Pettersson
Suppleant	Thomas Andersson
Suppleant	Lena Sundin

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

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 95.000:- (exkl sociala avgifter).

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Styrelsen kontaktas med hjälp av de telefonnummer och adresser som finns anslagna i porten.

### **Revisorer**

Jonas Helleklint	extern	ordinarie
Lisbeth Karlbom	intern	ordinarie
Johanna Strandroth	extern	suppleant
Anette Gustavsson	intern	suppleant

### **Valberedning**

Folke Levin  
Katarina Gunnarsson

Org nr 702002-2278

**Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2007-07-27.

**Verksamhet under året som gått**

Entrerappor har reparerats Åkerögränd och Turingevägen  
 Föreningens tak har setts över, takpannor och vattenavrinningar har kompletterats  
 Skåp och nivågivare har bytts på grundvattenpumpen på Åkerögränd  
 Nya gungor och ny sandlåda i lekparken  
 Ställdon har bytts i undercentralen Åkerögränd 4 och Gamla Huddingevägen 455  
 Flåkten vid bakre ingång till Gamla Huddingevägen har renoverats  
 Ett löst balkongräcke har fixerats  
 Container för grovsopor har funnits uppställd  
 En större vattenskada har färdigstälts  
 Fällning av skadade träd och beskärning av stora träd

**Verksamhet under det kommande året**

Lekparken kompletteras  
 Renovering/omplanering av tvättstugorna fortsätter  
 Undersökning av åtgärder för vattnet/fukten i källaren Åkerögränd fortsätter  
 Ny balkong gaveln Åkerögränd 4  
 OVK besiktning i lägenheterna  
 Målning trappuppgångarna Turingevägen 53 och 55, därefter efter behov

**Föreningens ekonomi**

<b>Resultat och ställning</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Nettoomsättning tkr	4 496	4 431	4 253	4 490	4 068
Rörelseresultat tkr	915	1 032	477	144	285
Resultat efter finansiella poster tkr	717	695	331	2	166
Balansomslutning tkr	14 691	15 253	6 801	6 810	7 208
Årsavgift för bostäder kr/kvm	797	797	759	737	719
Fond för yttre underhåll tkr	2 800	2 546	2 292	2 038	1 784

Styrelsen har under flera år haft en medveten policy att hålla efter arbeten som behöver göras och förbättra och modernisera efter de likvida medel som finns.  
 Avgifterna till föreningen hålls oförändrade från 2016-01-01.

Org nr 702002-2278

**Förslag till resultatdisposition****Stämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	707 754
Årets resultat	<u>717 263</u>

Summa fritt eget kapital	1 425 017
--------------------------	-----------

**Styrelsen föreslår följande dispositioner**

Summa fritt eget kapital	1 425 017
Reservering till fond för yttre underhåll 2016	<u>-254 000</u>

Balanseras i ny räkning	1 171 017
-------------------------	-----------

**Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

**RESULTATRÄKNING 150101 - 151231****2015****2014**

Not

**Rörelsens intäkter**

Nettoomsättning

1 4 496 2774 430 523**Fastighetskostnader**

Underhållskostnader

-724 817

-501 478

Driftskostnader

-1 953 953

-2 015 534

Fastighetsskatt

-147 840

-132 646

Avskrivning

2 -599 916-599 916**Summa fastighetskostnader**-3 426 526-3 249 574**Bruttoresultat**

1 069 751

1 180 949

Administrationskostnader

3 -154 538

-148 664

**Rörelseresultat**

915 213

1 032 285

**Finansiella intäkter och kostnader**

Ränteintäkter

4 244

209

Räntekostnader

5 -198 194-337 130-197 950-336 921**Resultat efter finansiella poster**

717 263

695 364

**Årets resultat****717 263****695 364**

**BRF Stänkskärmen 41**

Sid 8 (13)

Org nr702002-2278

**BALANSRÄKNING****2015****2014**

Not

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

2 11 264 963

11 864 879

**Summa materiella anläggningstillgångar**

11 264 963

11 864 879

**Omsättningstillgångar**

Skattefordran

24 968

26 758

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

220 770

205 421

**Summa omsättningstillgångar**

245 738

232 179

**Kassa och bank**

7 3 180 444

3 156 411

**SUMMA TILLGÅNGAR**

14 691 145

15 253 469

**SKULDER OCH EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

8

Inbetalda insatser

445 000

445 000

Fond för yttre underhåll

6 2 800 403

2 546 403

**Summa bundet eget kapital**

3 245 403

2 991 403

**Fritt eget kapital**

8

Balanserat resultat

707 754

266 390

Årets resultat

717 263

695 364

**Summa fritt eget kapital**

1 425 017

961 754

**Långfristiga skulder**

Långfristiga skulder till kreditinstitut

9 9 367 353

10 638 503

**Summa långfristiga skulder**

9 367 353

10 638 503

**Kortfristiga skulder**

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

69 900

69 900

Förskottshyror

257 368

248 749

Leverantörsskulder

137 843

89 777

Depositioner

12 058

12 058

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

176 203

241 325

**Summa kortfristiga skulder**

653 372

661 809

**SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL**

14 691 145

15 253 469

**Poster inom linjen**

Ställda säkerheter fastighetsinteckningar

13 642 000

13 642 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



**BRF Stänkskärmen 41**

Org nr 702002-2278

Noter

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningen särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt ugift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden

Avskrivningar Byggnader är 2,7 % av anskaffningsvärdet

Minimiavsättning till fond för yttre underhåll görs enl stadgarna med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Fordringarna har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

	2015	2014
<b>Not 1, Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	3 907 704	3 907 704
Hyror lokaler	422 613	415 729
Hyror övrigt	165 356	105 960
Övriga intäkter	604	1 130
<b>Summa nettoomsättning</b>	<u>4 496 277</u>	<u>4 430 523</u>
<b>Not 2, Byggnad</b>		
Ingående anskaffningsvärde	21 767 728	14 186 114
Årets aktivering reliening	0	7 581 614
Utgående anskaffningsvärde byggnad	<u>21 767 728</u>	<u>21 767 728</u>
Ingående avskrivningar byggnad	-9 902 849	-9 302 933
Årets avskrivningar byggnad	-599 916	-599 916
Utgående ack avskrivningar byggnad	<u>-10 502 765</u>	<u>-9 902 849</u>
 Netto bokfört värde byggnad	 11 264 963	 11 864 879
Taxeringsvärde byggnad	36 596 000	36 596 000
Taxeringsvärde mark	<u>21 887 000</u>	<u>21 892 000</u>
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>58 483 000</b>	<b>58 488 000</b>

**Not 3 Administrationskostnader**

Arvode styrelsen	-97 000	-95 000
Sociala kostnader	-25 037	-16 740
Kostnader revision	-27 125	-30 375
Övriga administrationskostnader	-5 376	-6 549
<b>Summa administrationskostnader</b>	<b>-154 538</b>	<b>-148 664</b>

**Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter	244	209
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>244</b>	<b>209</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader	-198 194	-337 130
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-198 194</b>	<b>-337 130</b>

**Not 6 Fond för yttre underhåll**

Fond för yttre underhåll	2 546 403	2 292 403
Avsättning enl stämmobeslut	254 000	254 000
<b>Summa fond för yttre underhåll</b>	<b>2 800 403</b>	<b>2 546 403</b>

**Not 7 Likvida medel**

Kassa,bank och plusgiro	3 180 444	3 156 411
<b>Summa likvida medel</b>	<b>3 180 444</b>	<b>3 156 411</b>

**Not 8 Eget kapital**

	Inbetalt insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	445 000	2 546 403	266 390	695 364
Överföring resultat			0	695 364
Årets avsättning		254 000	-254 000	0
Årets resultat				717 263
Vid årets slut	445 000	2 800 403	707 754	717 263

# BRF Stänkskärmen 41

Org nr 702002-2278

Sid 11 (13)

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Swedbank Hypotek 2855252291	4 100 000	4 100 000
Swedbank Hypotek 2855253015	4 100 000	4 100 000
Swedbank Hypotek 2658967902	1 237 253	2 508 886
	<u>9 437 253</u>	<u>10 708 886</u>
Därav kortfristig del	69 900	69 900

Underskrift Styrelsen

Stockholm 2016-04-07



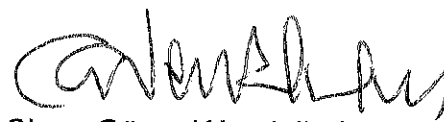
Maria Ahlman  
ordförande



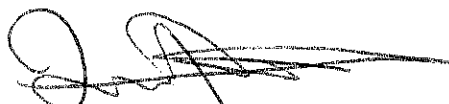
Gunborg Öhberg



Thomas Jacobsson



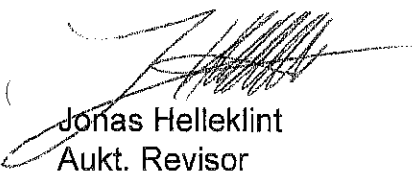
Claes-Göran Wendelholm



Johan Pettersson

Min revisionsberättelse har avgivits

Stockholm 2016-04-21



Jonas Helleklint  
Aukt. Revisor



Lisbeth Karlbom  
av föreningen utsedd internrevisor

Specifikationer på drift- och underhållskostnader enligt önskemål på stämman.

## Specifikation

### Underhållskostnader

	2015 12 31	2014 12 31
4390 Försäkringsskador	107 996	15 579
4530 Reparationer badrum m m	156 224	189 749
4541 Underhåll sanitet	76 646	19 475
4542 Underhåll värmeanläggning	2 585	22 273
4543 Underhåll ventilationsanläggning	15 621	34 626
4544 Underhåll elanläggningar	11 961	0
4547 Underhåll tvättstugor	1 663	2 481
4550 Fastighetsunderhåll	96 085	174 866
4560 Markunderhåll	256 036	37 278
4590 Skadegörelse	0	5 151
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>724 817</b>	<b>501 478</b>

### Driftskostnader

4120 Inre skötsel städ	78 372	78 341
4161 Yttre skötsel sommar	163 421	153 744
4162 Yttre skötsel vinter	65 790	93 791
4610 Elavgifter	70 824	84 672
4623 Fjärrvärme	853 552	860 488
4630 Vatten	111 559	117 966
4640 Sophämtning	66 474	66 528
4711 Fastighetsförsäkring	100 532	95 832
4730 Jour	6 932	15 206
4760 Kabel-TV	17 704	22 170
4761 Bredband	3 194	1 010
4790 Övrigt	8 345	19 595
6400 FFAB enligt kontrakt	392 476	392 476
6570 Bankkostnader	8 348	7 285
6981 Medlem / Föreningsavgifter	6 430	6 430
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 953 953</b>	<b>2 015 534</b>

Brf Stänkskärmen 41  
Org nr 702002-2278

## Specifikationer

### Förutbetalda kostnader

Trygg Hansa	115 611,00
Farsta Förvaltning AB	98 119,00
Nomor	<u>7 040,00</u>
	220 770,00

### Upplupna kostnader

Fortum	8 132,00
Revisor	15 000,00
Swedbank	531,00
Hans Anderssons Recycling	338,00
Hus & Villaträdgårdar	25 141,00
Cleanwise Sverige	6 531,00
Fortum Fjärrvärme	<u>120 530,00</u>
	176 203,00

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stänkskärmen 41  
Org.nr. 702002-2278

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stänkskärmen 41 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 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 Stänkskärmen 41 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 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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2016



Jonas Helleklint

Auktoriserad revisor

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 41

### Revisionsberättelse från lekmanarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2015 för Bostadsrättsföreningen Stänkskärmen 41. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med årsredovisningslagen och för att sköta förvaltningen i enlighet med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på föreningens bokföring. Genom att ta del av styrelseprotokoll, väsentliga avtal och genom förfrågningar har jag dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt sätt.

Baserat på min granskning anser jag att:

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser därför att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm 2016-04-21

  
Lisbeth Karlbom