

ÅRSBERÄTTELSE

- 2015 -



BRF SKANSTORGET
GÖTEBORG

Org Nr: 769606-0578

Styrelsen för Brf Skanstorget i Göteborg

Org.nr: 769606-0578

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2015.

VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen BRF Skanstorget är ett privat bostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-20 och nuvarande stadgar registrerades 2003-11-12 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Annedal Sopsug Samfällighetsförening. Föreningens andel är 3.15%. Samfälligheten förvaltar hantering av hushållsavfall.

Fakta om våra fastigheter


Föreningens fastigheter är belägna på tomterna Göteborg Annedal 23:25, 23:26, 23:27 och 23:28. Samtliga förvärvades år 2001

Värdeår för fastigheterna, enligt taxeringen, är 1979.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade genom Länsförsäkringar. Försäkringen omfattar också ansvarsförsäkring för styrelsen samt bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget tecknades 2011-01-01 för att garantera samtliga medlemmar fullgott skadeskydd. Medlemmarna ansvarar för eventuell självrisk.

Fastigheterna är anslutna till Göteborg Energis fjärrvärmenät genom två värmecentraler belägna i Skanstorget 4A och 5B.

Byggnaderna är uppförda 1905, 1906, 1887 och 1907 och omfattar fyra byggnader samt ett gårdshus där bl.a. föreningens tvättstuga är inhyst.

Byggnadernas sammanlagda yta är, enligt taxeringsbeskedet 5477 m² varav 4649 utgör bostadsyta och 828 m² är lokalyta. 

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 64 lägenheter med bostadsrätt och 4 med hyresrätt samt 13 lokaler med hyresrätt. Fördelning av bostäder är 10 med ett rum och kök, 34 med två rum och kök, 22 med tre rum och kök samt 2 med fyra rum och kök.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

	Yta m ²	Löptid	Hyresgäst
Butik, lager	53	2017-09-30	Tele-Hå
Lager	110	2017-09-30	Tele-Hå
Lager	75	2017-09-30	Tele-Hå
Butik	55	2018-09-30	Meat the Greek
Förråd	31	2018-09-30	Skräddare Samuel
Restaurant	141	2016-01-15	Burgersson
Lager	8	Löpande, 3 mån upps	Burgersson
Restaurant	37	2018-12-31	Rapid Fix
Butik	125	2016-09-30	Skistore
Butik	113	2016-01-31	Skistore
Lager/förråd	37	Löpande, 3 mån upps	Skistore
Lager	15	2016-01-31	Stenborgs Heminredningar AB
Kontor	90	2016-03-31 (uppsagd)	Ride All Day

Uppsägningsvarsel för samtliga lokaler är nio månader, förutom två lagerlokaler som upplåtes med 3 månaders uppsägning. 2 kontrakt är uppsagda för omförhandling januari 2016.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan upprättad 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående åtgärder har genomförts, är under genomförande eller planerade.

	År	Kommentar
Renovering Hiss	2016	Planeras till våren 2016, 3A och 6A
Lagning av fasad	2016	Alla byggnader
Komplettering nya balkonger	2016	5 st
Förstudie gård- och vindsprojekt	2015-2016	
Fönsterrenovering	2015-2016	Alla byggnader
Åtgärder fukt trapphus 6B	2015-2016	Projekterat till våren 2016
Åtgärder fukt källare, 6A	2015-2015	Projekterat till våren 2016
Byte av torktumlare tvättstuga	2015	1 st
Uppförande av barnvagnsutrymme	2015	Placerat på 3:ans gård

R

Åtgärder ny restaurang	2014-2015	Konvertering lokal till restaurang, inkl ventilation
Avloppsspölning	2014-2015	Alla byggnader
OVK-besiktning	2014-2015	Samtliga lokaler och lägenheter
Målning av fönsterbleck	2014	Alla byggnader
Renovering/utbyggnad av sophusbyggnader	2014	Samtliga gårdar, vid behov
Byte av ytterdörr	2014	Sushibar
Byte av TV-leverantör	2014	Byte från Comhem till Viasat, april 2014
Byte fläktaggregat	2013	Gamla barnvagnsrummet, Skanstorget 4A
Byte elskåp Skanstorget 4A	2013	Justering från 25A till 75A matning till fastigheten på Skanstorget 4A
Renovering Hiss	2013	Skanstorget 4A
Byte av ytterdörr till lokal	2013	Burgersson
Utbyte av torktumlare	2013	Föreningens gemensamma tvättstuga
Uppgradering av fibernät	2013	För bredbandsuppkoppling (1000MB/S)
Lagning, målning av fasad	2013	Skanstorget 4A
Ny elinstallation	2012	Samtliga vindar samt bergvägg mot Nilssons Berg
Nya fogar (fasad)	2012	Gårdssida samliga hus
Nya vindsfönster	2012	Mot Skanstorget
Ventilation	2011	Byte av frånluftsfläktar, ev. rensning av kanaler.
Nya balkonger	2011	5 balkonger mot gårdar. Finansieras av beställarna. Påbörjas v34.
Ny fogar	2011	Gårdssida av samtliga hus (fogar i puts).
Källare	2011	Omfogning av väggar, modernisering av elinstallationer och röjning.
Sockel mot skanstorget	2011	Eliminering av luckor och allmän uppfräschning
Värme	2010-2011	Byte av ventiler och termostater, justering av flöden och ev. byte av pumpar. Byte av system för värmeförsörjning (görs av Göteborg Energi)

Omläggning av tak	2010	Ej det branta fallet mot Skanstorget
Renovering av del av lokal 1177	2010	F.d. Ur & Guld. Lokalen har delats upp på två varav delen mot gatan 55 m ² är uthyrd.
Ny portik	2010	Samfinansierad 50% med Pärlan (Skanstorget 7)
Tidigare åtgärder	- 2009	Se tidigare års förvaltningsberättelse

Grundförstärkning

Hus 5 och 6 kommer att behöva grundförstärkas. Föreningen låter utföra mätningar vartannat år. Senaste mätning, hösten 2015-2016, visar ingen förändring i grunderna. Sålunda är inga åtgärder påkallade i närtid. Ny mätning görs 2017.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen sköter den tekniska förvaltningen själva. Erfarenheten hittills är att andra konsulter och egna resurser är både bättre och billigare.

Ny hyresgäst och ny verksamhet i tidigare Sushiresturangen. Verksamheten planeras starta under början av 2016. Det är en reparationsfirma för mobiltelefoner/surfplattor. Restaurangen Meat the Greek har under året bytt ägare.

En utredning avseende fukt i källaren, Skanstorget 6A och trapphuset 6B har genomförts. De planerade åtgärderna har dröjt pga svårigheter att få in offerter på arbetet. Åtgärderna planeras till våren 2016.


Under 2016 kommer 5 st nya balkonger att uppföras. Byggnadsställningarna planeras att vara nedmonterade innan semesterveckorna.

En omfattande fönsterrenovering har påbörjats under 2015 och slutförs under första delen av 2016. Detta kommer att fördröja ett eventuellt behov av byte av fönster och samtidigt skapa bättre funktion på dagens fönster.

Styrelsen jobbar aktivt för att bibehålla hög kvalitet i vår boendemiljö men också med hög kostnadsmedvetenhet. Under 2015 har vi dessutom intensifierat arbetet med att kunna få omvandla vissa lokaler/vindar till lägenheter och på så sätt öka intäkterna till föreningen. Vi har även startat en förstudie tillsammans med extern konsult gällande gårdsrenovering samt konvertering av vindar.

Styrelsen har under året initierat ett byte av städentreprenör, den nya leverantören startar 2016-02-01.

En hyresrätt har tillfallit föreningen och kommer under början av 2016 att försäljas.

Alla renoveringar och förbättringar i fastigheten görs med målet att höja image samt återskapa äldre stil i fastigheten. 

Förvaltningstjänster

Ekonomisk förvaltning	HSB ekonomisk förvaltning
Värme	Göteborg Energi
El	Din El
TV	Canal Digital
Bredband	Ownit
Återvinning	IL Recycling
Fastighetsskötsel	Stenborgs Heminredningar AB
Städning	Städbolaget
Klottersanering	Klotterjägarna
Hissar	Vinga Hiss AB

MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar i föreningen 2015-12-31 var 90 (jmf 2014:87).

64 bostadsrätter och 4 hyresgäster.

8 näringsidkare hyr totalt 13 lokaler.

Av föreningens medlemslägenheter har 17 (jmf 2014: 10) externa överlåtelse gjorts under året.

Köpeskillingen var i genomsnitt 57 006 (jmf 2014: 46 403) kr per m². En ökning med 22,8% sedan förra året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Styrelse

Styrelsen har följande sammansättning:

Anna Pia Eklöw	Ledamot
Magnus Nilsson	Ledamot
Dag Eliasson	Ledamot
Claes Nyberg	Ledamot
Kerstin Dimberg	Ledamot

Robert Asplund

Suppleant

Martin Larsson

Suppleant

Styrelsen har under 2015 haft 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Susanne Larsson som ordinarie revisor och Arthur Kozak som suppleant, båda från BoRevision AB.

Valberedning

Camilla Millqvist

Sammankallande



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-05-04

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 243 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% på lokalernas taxeringsvärde.

Kommentarer till bokslutet

Styrelsen bedömer att underhållsbehovet under de närmaste 30 åren ligger på ett genomsnitt av ca. 900,000 kr per år. Det är styrelsens uppfattning att underhållet på lång sikt skall vara finansierat inom ramen för föreningens driftsresultat. □ Vi hade under 2015 en hyresfri decembermånad. Anledningen var att resultatet blev bättre än förväntat till stor del beroende på lägre räntekostnader.

Med ledning av budget för 2016 bedömer styrelsen att det inte finns något behov att avisera någon ändring av årsavgifterna för det närmaste året. Däremot måste man ha klart för sig att föreningens intäkter på längre sikt måste hålla takt med den inflation som gäller inom de områden där föreningens kostnader finns.

Styrelsen anlidade hösten 2010 en konsult, Vågen AB, att göra en grundlig genomgång av fastigheterna. Detta har resulterat in en omfattande och detaljerad underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt, dvs. till 2040. Planen omfattar åtgärder som dels måste, dels bör, dels kan vara bra att genomföra. □ Styrelsen har för avsikt att följa planen, som uppdateras årsvis.

Underhållsarbeten utförda fram till och med 2015 samt påbörjade eller planerade underhåll av fastigheterna 2016 framgår ovan under rubriken ”Byggnadernas tekniska status”. □ Åtgärder utförda tidigare än 2010 redovisas i tidigare förvaltningsberättelser.

Ekonomi

Enligt objektlistan fördelar sig ytor och intäkter på följande sätt (hyrorna inkluderar värmetillägg samt fastighetsskatteavgift för lokaler):

	Yta m2	Intäkt
Bostadsrätter	4399	2.825.268
Hyresrätter & lokaler	1139	1.154 086 <i>h</i>

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 811	4 037	3 923	3 837	3 839
Resultat efter finansiella poster	300	505	-12	187	-73
Balansomslutning	72 405	72 111	72 092	71 527	71 641
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	677	677	677	677	677
Fond för yttre underhåll	1 251	862	866	710	710
Soliditet	60%	60%	59%	59%	58%

RESULTATDISPOSITION**Förslag till disposition av årets resultat**

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 913 180
Årets resultat	<u>299 742</u>
	-3 613 438

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-346 276
Avsättning till underhållsfond	700 000
Balanserat resultat	<u>-3 967 162</u>
	-3 613 438

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter

Brf Skanstorget i Göteborg

		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 811 375	4 037 466
Summa rörelseintäkter		3 811 375	4 037 466
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 871 483	-1 645 293
Underhållskostnader	Not 3	-346 276	-310 861
Övriga externa kostnader	Not 4	-161 339	-155 994
Personalkostnader	Not 5	-146 270	-145 876
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-772 814	-769 602
Summa rörelsekostnader		-3 298 182	-3 027 627
Rörelseresultat		513 193	1 009 840
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	16 775	23 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-230 226	-528 534
Summa finansiella poster		-213 451	-504 666
Årets resultat		299 742	505 174

Brf Skanstorget i Göteborg

Balansräkning

2015-12-31

2014-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	67 273 848	68 040 312
Inventarier	Not 11	6 353	12 703
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	19 928	0
		<u>67 300 128</u>	<u>68 053 014</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	688 785	688 785
		<u>688 785</u>	<u>688 785</u>

Summa anläggningstillgångar

67 988 914**68 741 800**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 14	2 391	61 605
Övriga fordringar	Not 15	1 220 850	630 826
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	249 267	227 514
		<u>1 472 508</u>	<u>919 945</u>

Kortfristiga placeringar

Not 17 2 900 000 2 400 000

Kassa och bank

43 889 49 206

Summa omsättningstillgångar

4 416 397**3 369 151**

Summa tillgångar

72 405 310**72 110 951**

Brf Skanstorget i Göteborg

Balansräkning		2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 019 367	46 019 367
Underhållsfond		1 250 699	861 560
		<u>47 270 066</u>	<u>46 880 927</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 913 180	-4 029 215
Årets resultat		299 742	505 174
		<u>-3 613 439</u>	<u>-3 524 041</u>
Summa eget kapital		43 656 627	43 356 886
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	27 592 357	27 592 357
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		264 617	213 455
Skatteskulder		0	129 606
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	358 375	331 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	533 334	487 399
		<u>1 156 326</u>	<u>1 161 708</u>
Summa skulder		28 748 683	28 754 065
Summa Eget kapital och skulder		72 405 310	72 110 951
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckning		34 000 000	34 000 000
<i>varav frigjorda</i>		5 400 000	5 400 000
Ansvarsförbindelser		<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Brf Skanstorget i Göteborg

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

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

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Återstående nyttjandeperiod är 76 år.

Ombyggnader

Ombyggnader skrivs av med 1,5% kvarvarande nyttjandeperiod 57 år.
Bredbandsinstallationen skrivs av med 10% och hissförbättringar från 2013 skrivs av med 3,33% per år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.
Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter		2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 591 824	2 825 268
	Hyror	1 142 452	1 061 176
	Ovriga intäkter	77 099	151 022
		3 811 375	4 037 466
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	166 342	142 523
	Reparationer	149 658	122 428
	El	87 315	88 596
	Uppvärmning	589 016	552 102
	Vatten	168 178	153 532
	Sophämtning	227 825	185 856
	Ovriga avgifter	112 872	134 535
	Förvaltningsarvoden	120 270	104 038
	Ovriga driftskostnader	250 007	161 685
		1 871 483	1 645 293
Not 3	Underhållskostnader		
	VVS	73 991	67 028
	Byggnad utvändigt	272 285	155 281
	Styr och övervakning	0	72 045
	Utrustning	0	16 508
		346 276	310 861
Not 4	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	137 234	135 466
	Ovriga externa kostnader	24 105	20 528
		161 339	155 994
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	111 300	111 000
	Sociala kostnader	34 970	34 876
		146 270	145 876
Not 6	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	766 464	763 252
	Inventarier	6 350	6 350
		772 814	769 602
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	156	1 961
	Ovriga ränteintäkter	16 619	21 907
		16 775	23 868
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	228 709	526 423
	Räntekostnader kortfristiga skulder	947	1 491
	Ovriga finansiella kostnader	570	620
		230 226	528 534
Not 9	Årets resultat		
	Redovisat resultat	299 742	505 174
	Förslag till avsättning underhållsfond	-700 000	-700 000
	Förslag till disposition underhållsfond	346 276	310 861
	Resultat efter underhållspåverkan	-53 982	116 035

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter	2015-12-31	2014-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	60 260 857	60 260 857			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 260 857	60 260 857			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 157 021	-8 393 769			
Årets avskrivningar	-766 464	-763 252			
Utgående avskrivningar	-9 923 485	-9 157 021			
Bokfört värde byggnader	50 337 373	51 103 837			
Bokfört värde mark	16 936 475	16 936 475			
Bokfört värde byggnader och mark	67 273 848	68 040 312			
Taxeringsvärde för Annedal 23:25, 23:26, 23:27 och 23:28					
Byggnad - bostäder	44 200 000	44 200 000			
Byggnad - lokaler	3 534 000	3 534 000			
	47 734 000	47 734 000			
Mark - bostäder	41 400 000	41 400 000			
Mark - lokaler	1 737 000	1 737 000			
	43 137 000	43 137 000			
Taxeringsvärde totalt	90 871 000	90 871 000			
Not 11 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	60 566	60 566			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 566	60 566			
Ingående avskrivningar	-47 863	-41 513			
Årets avskrivningar	-6 350	-6 350			
Utgående avskrivningar	-54 213	-47 863			
Bokfört värde	6 353	12 703			
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott					
Balkonger	19 928	0			
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Nordea International Fund	688 785	688 785			
<i>Marknadsvärde 2015-12-31. 740 915 kr</i>					
Not 14 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	2 391	61 605			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 202 612	616 438			
Skattefordringar	4 787	0			
Skattekonto	13 451	14 388			
	1 220 850	630 826			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	235 722	226 475			
Upplupna intäkter	13 545	1 039			
	249 267	227 514			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2016-01-01	2015-12-31	3 mån	0,25%	900 000
HSB Göteborg	2015-12-01	2016-02-29	3 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2016-01-01	2015-12-31	3 mån	0,25%	1 000 000
HSB Göteborg	2015-12-31	2016-03-31	3 mån	0,20%	500 000
					2 900 000

Brf Skanstorget i Göteborg

Noter			2015-12-31	2014-12-31		
Not 18 Förändring av eget kapital						
	Insatser	Kapitaltillskott	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 398 669	4 662 506	2 958 192	861 560	-4 029 215	505 174
Res disp enl. stämmobeslut				389 139	116 035	-505 174
Årets resultat						299 742
Belopp vid årets slut	38 398 669	4 662 506	2 958 192	1 250 699	-3 913 180	299 742

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788670962	0,27%	2016-04-05	11 167 357	0
SE-Banken Bolån	37486981	0,59%	2016-03-15	8 190 000	0
SE-Banken Bolån	37487007	0,59%	2016-03-15	8 235 000	0
				27 592 357	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 592 357**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 27 592 357

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	720	0
Arbetsgivaravgifter	754	0
Mervärdesskatt	47 567	35 411
Övriga kortfristiga skulder	309 334	295 837
	358 375	331 248

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	5 776	17 591
Övriga upplupna kostnader	187 087	169 477
Förutbetalda hyror och avgifter	340 471	300 331
	533 334	487 399

Göteborg ^{12/14} 2016


Anna-Pia Eklöv


Claes Nyberg


Dag Eliasson


Kerstin Dimberg


Magnus Nilsson

Revisionsberättelse har ¹⁶⁻⁰⁹⁻²⁰ avgivits beträffande denna årsredovisning


Susanne Larsson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skanstorget, org.nr 769606-0578

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skanstorget för räkenskapsåret 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 Skanstorget för räkenskapsåret 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 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.

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.

Göteborg den 20/4 2016

Susanne Larsson

BoRevision AB



SVEN GULLIN
Svenska Skåp- och Möbelfabrik
Färdiga Skåp och Möbler
Sven Gullin, Skåp- och Möbelfabrik