



ÅRSREDOVISNING 2016
Skintebodalens bostadsrättsförening

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skintebodalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1972-02-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1977-09-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skintebo samfällighetsförening (SSF). Föreningens andel är 29,358 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning Skintebo GA:1, Grindar, P-hus, Förråd m.m...

Styrelsen

Knut Fredriksson	Ordförande	Fastighet
Lars Telestam	Vice ordförande	Ekonomi
Hanna Ohlander	Sekreterare	
Rolf Karlsson	Ledamot	Kommunikation
Monica Åkesson	Ledamot	Medlemsansvarig
Pernilla Elisabet Falkman Berger	Suppleant	Webmaster

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Knut Fredriksson, Hanna Ohlander och Monica Åkesson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden 

Revisorer

Göran Johansson
Jörgen Nilsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

KPMG
KPMG

Valberedning

Tom Ellisson
Emil Fuchs
Johan Petersen

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
1:77	1974	Göteborg
1:78	1974	Göteborg
1:79	1974	Göteborg
1:80 + 1:81 + 1:82	1974	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1974 - 1976 och består av 47 flerbostadshus.

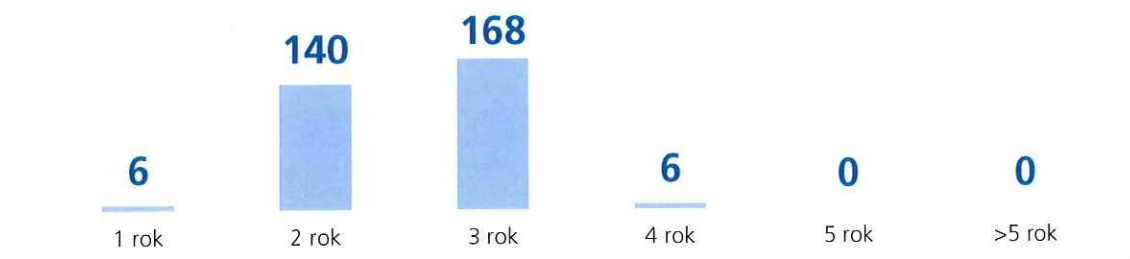
Fastigheternas värdeår är 1976.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 23 502 m², varav 23 502 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 320 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gym
Gemensamhetslokal

Kommentar

Via Skintebo Samfällighetsförening
2 st. större via Skintebo
Samfällighetsförening samt en
mindre via respektive
"delsamfällighet" (8 st)

Övernattninglägenhet

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gästrum	2016	Renovering dusch
Tvättstuga P8	2016	Koncepttvättstuga, nya maskiner, torkrum osv
Markarbeten efter takomläggning; Omläggning plattor;	2016 2016	Ängslyckan, Sösbacken, Klyfteråsen Backängen, Nyhagen, Nylänningen, Klyfteråsen, Sösbacken, Ängslyckan
Panel & Stolpbyte;	2016	Bredängen, Holmbacken, Backängen, Nyhagen, Nylänningen
Betongelement	2016 - 2017	Övergång vindar
Ventilationssystem	2016	Uppgradering ventilationssystem Tvättstuga P1, Gästrum, Fastighetsexpedition
Spolning avloppsstammar	2016	Samtliga lgh och lokaler
Ventilationsrengöring	2016	Samtliga lgh och lokaler
ITUX;	2016	Uppgradering av Fiber inklusive byte av fiberboxar i samtliga lgh
PCB Sanering (fogar)	2015 - 2016	
OVK	2015	
Omläggning plattor;	2015	Åsbacken, Humlekärret, Bredängen, Holmbacken
Panel & Stolpbyte;	2015	Åsbacken, Humlekärret
Montering hänggrännor entrétag	2014 - 2015	
Omläggning av tak	2014 - 2016	
Målning fasad	2013 - 2014	
Byta radiatorer	2008 - 2009	Separat projekt, löpande
Fönsterbyten	2008 - 2012	Separat projekt, löpande
Omputsning av fasad	2008 - 2012	Panelbyte, Tilläggsisolering, Målning
Nytt ventilations system	2008 - 2012	Löpande
Nya entrédörrar	2008 - 2012	Löpande
Cykelrum	2008 - 2009	Ombyggnad
Nytt låssystem	2008 - 2012	Nytt system Godkänt av förs.bolag
Postfack	2007 - 2010	Löpande i samband med cykelrum
Elstambyte	2007	Löpande vid behov
Rörstambyte	2007	Löpande vid behov
VVS projekt	2007 - 2012	Nya brunnar, hilaluckor mm löpande
EL	2007 - 2008	Jordfelsbrytare & Personskydd mm.
Tätning	2007 - 2012	Där behov finns och det är ekonomiskt försvarbart
Planerat underhåll	År	Kommentar
Panel & stolpbyte	2017	
Tvättstuga	2017	Mål att renovera två tvättstugor under 2017
Målning fasad	2017	Under 2017/2018/2019
Betongelement	2018	Loftgångar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem (Internet för Fastighetsexpeditionen)
Telefoni	Telia
Ekonomisk förvaltning	SBC
VVS	Brandbergs Rör
Bygg	ServiceBygg i Väst AB
El	Borgs elektriska
Bostadsrätterna	Bostadsrätterna
Fiber - Öppet nät	iTux
Docuware	Skrivare/Kopiator
Offie 365	Telia

Övrig information

Föreningens nuvarande underhållsplan upprättades 2012 med en översikt på 30 år.

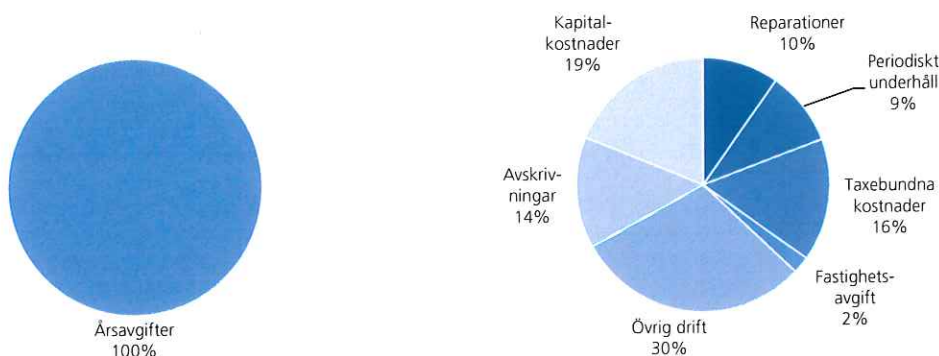
Uppdaterad underhållsplan kommer tas fram under 2017.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	15 834 191	13 321 862
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	18 818 954	18 422 281
Finansiella intäkter	1 723	3 139
Minskning kortfristiga fordringar	20 117	0
Ökning av långfristiga skulder	5 592 898	10 391 486
Ökning av kortfristiga skulder	87 766	0
	24 521 458	28 816 906
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	12 505 511	10 056 469
Finansiella kostnader	3 515 982	3 776 132
Ökning av materiella anläggningstillgångar	9 379 939	12 174 213
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 075
Minskning av kortfristiga skulder	0	279 688
	25 401 431	26 304 577
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 954 219	15 834 191
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-879 973	2 512 329

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omläggning tak slutfördes under 2016.
- Panel & stolpbyte fortsatt under 2016
- Ny koncepttvättstuga (P8)

Årlig kontroll av:

- Avstängningsventiler
- Brunnar och vattenlås
- Brandskydd
- Varmvattentemperatur (3 ggr/år)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 320 st
Överlåtelse under året: 37 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 427 st
Tillkommande medlemmar: 53 st
Avgående medlemmar: 50 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 430 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	797	781	723	702
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 588	6 405	5 963	5 755
Elkostnad/m ² totalyta	67	70	72	71
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	35	32	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	150	161	184	243
Soliditet (%)	3	3	2	2
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-51	1 987	283	-1 444
Nettoomsättning (tkr)	18 748	18 387	17 022	16 625

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 23 502 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 437 625	0	0	3 437 625
Fond för yttre underhåll	6 764 280	1 044 600	-245 167	5 964 847
S:a bundet eget kapital	10 201 905	1 044 600	-245 167	9 402 472
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 432 326	-1 044 600	2 231 742	-6 619 468
Årets resultat	-51 303	-51 303	-1 986 575	1 986 575
S:a ansamlad förlust	-5 483 629	-1 095 903	245 167	-4 632 893
S:a eget kapital	4 718 276	-51 303	0	4 769 579

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-51 303
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 387 726
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 044 600
summa balanserat resultat	-5 483 629

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 774 098
-3 709 531

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	18 748 205	18 386 779
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 749	35 502
Summa rörelseintäkter		18 818 954	18 422 281
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-9 521 964	-7 104 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-682 815	-528 874
Personalkostnader	Not 6	-2 523 460	-2 423 075
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 627 760	-2 606 244
Summa rörelsekostnader		-15 355 999	-12 662 713
RÖRELSERESULTAT		3 462 955	5 759 568
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 723	3 139
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 515 982	-3 776 132
Summa finansiella poster		-3 514 259	-3 772 993
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-51 303	1 986 575
ÅRETS RESULTAT		-51 303	1 986 575

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	148 622 641	123 477 746
Pågående byggnation	Not 9	0	18 399 951
Maskiner och inventarier	Not 10	494 297	487 063
Summa materiella anläggningstillgångar		149 116 938	142 364 760
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		149 116 938	142 364 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15	15 345
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 528 926	6 414 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	555 354	556 172
Summa kortfristiga fordringar		6 084 295	6 986 464
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		9 574 929	9 572 849
Summa kassa och bank		9 574 929	9 572 849
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		15 659 224	16 559 313
SUMMA TILLGÅNGAR		164 776 162	158 924 073

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 437 625	3 437 625
Fond för yttre underhåll	Not 13	6 764 280	5 964 847
Summa bundet eget kapital		10 201 905	9 402 472
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 432 326	-6 619 468
Årets resultat		-51 503	1 986 575
Summa fritt eget kapital		-5 483 629	-4 632 893
SUMMA EGET KAPITAL		4 718 276	4 769 579
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	1 293 782	1 270 028
Byggnadskreditiv	Not 15	0	17 945 918
Skulder till kreditinstitut	Not 16	153 142 324	129 901 258
Summa långfristiga skulder		154 436 106	149 117 204
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16	1 690 124	1 416 128
Leverantörsskulder		960 301	498 167
Övriga skulder		595 745	481 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 375 611	2 641 867
Summa kortfristiga skulder		5 621 781	5 037 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 776 162	158 924 073

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Inga uppskattningar och bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/balkonger	40-70 år	40-70 år
Fönster, dörrar och portar	60 år	60 år
Stomkomplettering förening	50-70 år	50-70 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50-70 år	50-70 år
Luftbehandlingssystem	70 år	70 år
Fastighetsel	50-70 år	50-70 år
Utemiljö	70 år	70 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	18 720 769	18 348 673
Avgift andrahandsuthyrning	2 780	0
Gästlägenhet	25 100	38 400
Öresutjämning	-443	-294
	18 748 205	18 386 779

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Fakturerade kostnader	0	9 825
	Försäkringsersättning	0	3 031
	Övriga intäkter	70 749	22 646
		70 749	35 502
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 511	0
	Städning entreprenad	207 910	165 157
	Städning enligt beställning	56 483	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	81 250
	Myndighetstillsyn	1 715	7 350
	Gemensamma utrymmen	6 898	4 240
	Gård	29 473	13 128
	Serviceavtal	11 250	45 513
	Förbrukningsmateriel	120 306	55 972
	Störningsjour och larm	10 593	0
	Fordon	44 516	43 714
		492 655	416 324
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	537 609	397 645
	Brf Lägenheter	60 959	0
	Gemensamma utrymmen	57 815	66 038
	Tvättstuga	135 102	95 586
	Lås	45 077	25 347
	VVS	149 664	59 037
	Värmeanläggning/undercentral	5 189	51 453
	Ventilation	76 561	38 657
	Elinstallationer	19 270	2 825
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 300	0
	Bredband	2 775	9 219
	Hiss	0	3 063
	Huskropp utvändigt	53 977	42 750
	Fasad	135 638	133 531
	Mark/gård/utemiljö	335 728	37 302
	Skador/klotter/skadegörelse	8 508	88 488
	Vattenskada	197 059	94 386
		1 826 231	1 145 327
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	367 289	0
	Lokaler	51 382	0
	Tvättstuga	579 986	0
	VVS	272 326	0
	Ventilation	326 450	0
	Tak	51 391	0
	Fönster	66 564	0
	Mark/gård/utemiljö	58 710	245 167
		1 774 098	245 167
	Taxebundna kostnader		
	El	1 583 358	1 656 555
	Vatten	889 172	815 322
	Sophämtning/renhållning	435 353	385 747
		2 907 883	2 857 624

Not 4	DRIFTKOSTNADER forts	2016	2015
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	246 911	201 309
	Markhyra/vägavgift/avgäld	471 877	355 328
	Samfällighetsavgift	1 388 921	1 482 334
	Kabel-TV	2 964	0
	Bredband	4 664	3 348
		2 115 337	2 042 319
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	405 760	397 760
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	9 521 964	7 104 521

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	12 252	14 100
	Tele- och datakommunikation	42 965	41 950
	Juridiska Åtgärder	41 094	40 907
	Inkassering avgift/hyra	12 100	25 150
	Hysesförluster	0	15
	Revisionsarvode extern revisor	33 000	46 875
	Föreningskostnader	23 649	9 261
	Styrelseomkostnader	436	5 679
	Fritids- och trivselkostnader	2 518	1 347
	Studieverksamhet	9 875	0
	Förvaltningsarvode	246 326	236 486
	Förvaltningsarvoden övriga	1 244	44 911
	Administration	89 469	35 759
	Korttidsinventarier	36 680	5 647
	Konsultarvode	122 893	3 375
	Föreningsavgifter	6 538	6 563
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 850	10 850
	OBS konto	-9 075	0
		682 815	528 874

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har 2 anställda män.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	265 000	285 000
	Löner	1 329 507	1 233 270
	Sociala kostnader	525 362	466 378
	Uttagskatt	378 240	409 414
	Övriga personalkostnader	25 351	29 013
		2 523 460	2 423 075

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Stomme och grund K3	365 327	365 327
	Yttertak K3	107 745	50 160
	Fasader/balkonger K3	1 085 794	1 085 795
	Fönster/dörrar och portar K3	45 980	45 980
	Stomkomplettering förening K3	364 432	364 432
	Stomkomplettering medlem K3	150 480	150 480
	Stamledningar VA K3	50 160	50 160
	Värmesystem K3	113 250	113 250
	Luftbehandlingssystem K3	173 088	173 088
	Fastighetsel inkl. svagström K3	3 718	3 718
	Utemiljö allmänt K3	35 753	35 753
	Maskiner	116 485	134 414
	Inventarier	15 548	33 687
		2 627 760	2 606 244

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	152 984 025	152 984 025
	Nyanskaffningar	27 640 622	0
	Utgående anskaffningsvärde	180 624 647	152 984 025
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 506 279	-27 068 137
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 495 727	-2 438 141
	Utgående avskrivning enligt plan	-32 002 006	-29 506 279
	Planenligt restvärde vid årets slut	148 622 641	123 477 746
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 407 000	4 407 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	203 000 000	174 000 000
	Taxeringsvärde mark	145 200 000	75 800 000
		348 200 000	249 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	348 200 000	249 800 000
		348 200 000	249 800 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	18 399 951	6 225 738
	Aktivering takomläggning	-18 399 951	12 144 213
		0	18 399 951

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	1 463 067	1 463 067	
	Nyanskaffningar	139 267	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	1 602 334	1 463 067	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-976 004	-807 902	
	Årets avskrivningar enligt plan	-132 033	-168 101	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 108 037	-976 003	
	Redovisat restvärde vid årets slut	494 297	487 064	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31	
	Skattekonto	68 190	67 027	
	Skattefordran	81 446	86 578	
	Klientmedel hos SBC	5 379 290	6 261 342	
		5 528 926	6 414 947	
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31	
	Försäkring	229 178	229 996	
	Samfällighetsavgift	326 176	326 176	
		555 354	556 172	
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31	
	Vid årets början	5 964 847	6 357 015	
	Reservering enligt stadgar	1 044 600	749 400	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-245 167	-1 141 568	
	Vid årets slut	6 764 280	5 964 847	
Not 14	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljad kredit	0,450 %	3 000 000	3 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,930 %	1 293 782	1 270 028

Not 15	BYGGNADSKREDITIV	2016-12-31	2015-12-31
	Beviljad kredit	0	25 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0	17 945 918

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,510 %	9 450 000	9 650 000	2017-03-28
	SEB	0,510 %	14 175 000	14 475 000	2017-03-28
	Swedbank	1,360 %	8 575 000	8 875 000	2021-09-24
	Swedbank	2,460 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-25
	Swedbank	0,740 %	10 000 000	10 000 000	Rörlig ränta
	Swedbank	0,740 %	10 000 000	10 000 000	Rörlig ränta
	Swedbank	2,460 %	10 000 000	10 000 000	2025-09-25
	Swedbank	0,690 %	9 600 000	9 600 000	Rörlig ränta
	Swedbank	4,460 %	9 890 630	9 907 386	2019-03-29
	Swedbank	3,460 %	13 760 000	13 760 000	2018-11-23
	SEB	1,890 %	11 625 000	11 925 000	2020-12-28
	SEB	0,580 %	12 825 000	13 125 000	2017-06-28
	Swedbank	2,050 %	8 000 000	0	2026-09-25
	Swedbank	0,750 %	8 931 818	0	Rörlig ränta
	Swedbank	1,080 %	8 000 000	0	2019-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		154 832 448	131 317 386	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 690 124	-1 416 128	
			153 142 324	129 901 258	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 146 381 828 kr.

RÄNTESWAP	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
SEB 4389785 / 554512ST	5,300 %	-0,295 %	10 000 000	2017-01-02
Summa lån som omfattas av ränteswapar			10 000 000	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2016-12-31 var -1 619 kr (-701 360 kr). Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledning av förändrade marknadsräntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfallodagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla ingångna kontrakt till förfallodagen så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	174 940 800	174 940 800

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

- Stolp & fasadbyte beräknas vara klart under 2017
- Renovering av en eller två tvättstugor efter utvärdering av Koncepttvättstuga P8
- Renovering övergångar, vind ("dubbelhus")

gj

Not 19	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	166 056	157 920
	Extern revisor	41 000	41 000
	Löner	202 836	238 787
	Arvoden	9 000	265 000
	Sociala avgifter	66 850	95 441
	Ränta	408 793	431 004
	Förutbetalda avgifter och hyror	1 481 076	1 412 714
		2 375 611	2 641 867

Styrelsens underskrifter

BILLDAL den 23 / 5 2017



Knut Fredriksson
Ordförande



Lars Telestam
Vice ordförande



Hanna Ohlander
Sekreterare



Rolf Karlsson
Ledamot



Monica Åkesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/5 2017

KPMG AB



Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skintebodalen, org. nr 757203-0992

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skintebodalen för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skintebodalen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

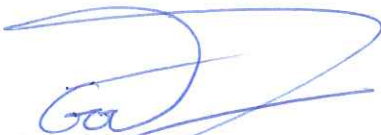
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 24 maj 2017



Göran Johansson
Auktoriserad revisor