

---

# Årsredovisning

**Brf Schaletten-Modisten**  
**1/1 2012 - 31/12 2012**  
**Org nr 769608-8728**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt

av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Schaletten-Modisten får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

Anders Johannisson	Ordförande	Utsedd av
Hagge Haglund	Sekreterare	Stämman
Jörgen Kuusiniemi	Ledamot	Stämman
Madelen Wiberg	Ledamot	Stämman/ Avgått under året pga flytt
Mojgan Bagheri	Ledamot	Stämman
Ola Lonard	Ledamot	Stämman
Christer Nilsson	Ledamot	Stämman

### Styrelsesuppleanter

Anne Veide		Stämman
Gudrun Ljung-Bengtsson		Stämman
Martha Dereskog		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Ola Lonard, Madelen Wiberg, Jörgen Kuusiniemi, Christer Nilsson och samtliga suppleanter.

### Ordinarie revisorer

Grant Thornton	Revisor
Per Göran Mattis	Auktoriserad revisor

### Revisorssuppleanter

Grant Thornton	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

### Valberedning

Joakim Andersson (sammankallande)  
Pernilla Holmgren

## Firmateckning

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



## Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Schaletten 1 & Modisten 1 i Stockholms med därpå uppförda 5 st byggnader med 145 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastighetens adress är Jenny Nyströms gata och Fredrika Bremers gata i Hägersten.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2015-12-31 med en årlig avgäld på 504 900 kr.

Total tomtarea:	20 447 kvm
Total bostadsarea:	8 987 kvm
Total lokalarea:	196 kvm

Årets taxeringsvärde	114 253 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	114 253 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 336 tkr och planerat underhåll för 668 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningen gör avsättning till underhållsfonden motsvarande 0,3% av taxeringsvärdet och 0,5% av bokfört fastighetsvärde.

I föreningens underhållsplan finns stambyte inplanerat till 2015. Förberedelserna för detta har inletts med en övergripande besiktning av vatten- och avloppsledningar som visat att avloppsstammarna behöver bytas. Arbetet med ytterligare besiktningar och projektering har inletts och det kan bli aktuellt med en tidigareläggning av stambyte.

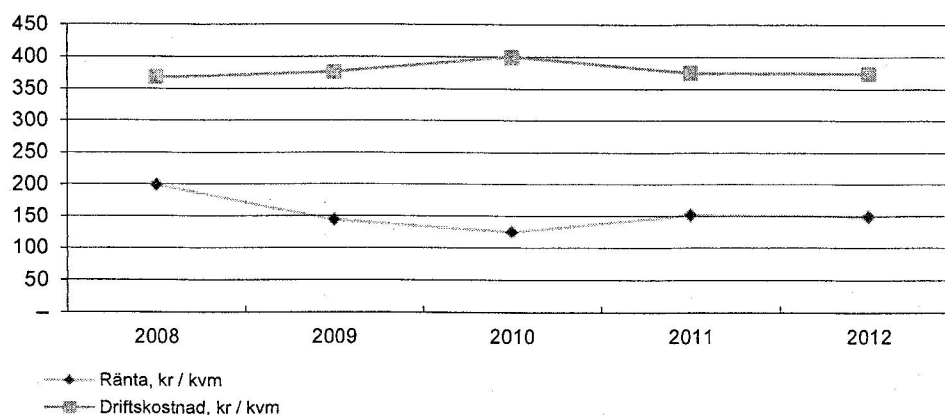
## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 25 april 2012. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	7 269	7 058	6 983	6 920	6 365
Årets resultat	366	906	689	1 243	30
Drifstkostnad, kr / kvm	374	375	400	376	368
Ränta, kr / kvm	149	152	125	144	199
Lån, kr / kvm	3 920	3 930	4 080	4 315	4 546

### Arsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2012 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifter med 3% från 1 januari 2013.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st).

Av föreningens lägenheter är 125 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt.

### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Boax Service	Fastighetsdrift
Boax Service	Fastighetsskötsel
EBUR AB	Städ
ABC Fasadvård	Snöröjning
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel

## Övrig verksamhet

### Balkongrenovering

Renovering av balkonger och loftgångar som påbörjades 2011 slutfördes under sommaren 2012.

### Fuktskada

Föreningen råkade under året ut för en fuktskada i gamla panncentralen på grund av översvämning i en dagvattenbrunn i kombination med bristfällig dränering, med höga kostnader för dränering och sanering som följd.

### Ventilationsfläktar

Nya ventilationsfläktar har installerats på taket till JN10-14

### Ekonomi

Styrelsen fortsätter på den inslagna vägen efter beslutet 2011 att månadsavgifterna för bostadsrätter skall höjas med 3% per år de närmaste åren för att föreningen skall få ett jämnt kassaflöde, bland annat på grund av den genomförda renoveringen av balkonger och loftgångar samt det planerade stambytet. Föreningen har en strategi med hälften av lånen till rörligt ränta och hälften till bunden. Eftersom räntan på lånen från ombildningen är föreningens enskilt största utgiftspost är detta en fråga som hanteras med största omsorg av styrelsen.

### Information

Nyinflyttade under året har välkomnats av en styrelserepresentant och fått en (för året uppdaterad) informationsfolder med ett innehåll som motsvarar den information som finns på föreningens hemsida, [www.schalettenmodisten.se](http://www.schalettenmodisten.se).

### Kabel-TV/bredband

I enlighet med det avtal som föreningen 2011 slöt med Stokabdrogs deras stadsfibernet under året in till anslutningspunkter i varje fastighet. Inhämtning av offerter från olika aktörer om uppbyggnad av områdes- och fastighetsnät för denna anslutning inleddes under hösten.

### Tvättstugan

Nya tvättvagnar inköptes under året och säkerheten i tvättstugan höjdes genom att en gallervägg uppfördes i anslutning till säkringsskåpet i huvudkorridoren.

### Trädgård

Trädgårdsdag hölls som vanligt både vår och höstmed containrar på plats. Utförda trädgårdsarbeten omfattar bland annat ogrärensning, byte av sand i sandlåda samt klippning av vissa buskar.

### Öppet hus

I samband med varje styrelsemöte under året har det hållits sk "öppet hus", då boende kan komma till föreningslokalen och träffa styrelsen för att säga sin mening, ställa frågor eller hämta ut beställda nycklar mm.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 434 296
Årets resultat före fondförändring	366 193
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-818 071
Årets ianspråktagande av underhållsfond	668 060
Summa underskott	-10 218 115

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	-10 218 115

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	7 338 518	7 143 031
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 87 833	- 87 017
Övriga förvaltningsintäkter	3	18 476	2 472
		<u>7 269 161</u>	<u>7 058 486</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 335 687	- 547 722
Planerat underhåll	5	- 668 060	0
Fastighetsavgift/skatt		- 210 527	- 205 151
Driftskostnader	6	-3 433 304	-3 446 457
Övriga kostnader	7	- 15 625	- 25 715
Personalkostnader	8	- 104 435	- 103 841
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 832 018	- 621 502
		<u>-5 599 656</u>	<u>-4 950 388</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 669 505</b>	<b>2 108 098</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	67 336	183 069
Räntekostnader och liknande poster		-1 370 648	-1 385 211
		<u>-1 303 312</u>	<u>-1 202 142</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>366 193</b>	<b>905 957</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>366 193</b>	<b>905 957</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 818 071	- 818 071
Ianspråktagande av underhållsfond		668 060	0
Förändring av underhållsfond		- 150 011	- 818 071
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>216 182</b>	<b>87 886</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	98 461 122	90 282 650
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	5 490
Pågående byggnation och förskott		0	3 886 000
		<u>98 461 122</u>	<u>94 174 140</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>98 461 122</b>	<b>94 174 140</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		202 845	198 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	148 973	175 531
		<u>351 818</u>	<u>374 199</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	1 000 000	2 300 000
Värdepapper		0	4 624 357
		<u>1 000 000</u>	<u>6 924 357</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel		11 064	424
Avräkning med Swedbank		1 640 808	548 528
		<u>1 651 872</u>	<u>548 951</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 003 690</b>	<b>7 847 508</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 464 812</b>	<b>102 021 647</b>

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		59 852 000	59 852 000
Upplåtelseavgifter		10 213 500	10 213 500
Underhållsfond		3 422 218	3 272 207
		<u>73 487 718</u>	<u>73 337 707</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 434 296	-10 522 182
Årets resultat		366 193	905 957
Avsättning till underhållsfond		- 818 071	- 818 071
Ianspråktagande av underhållsfond		668 060	0
		<u>-10 218 115</u>	<u>-10 434 296</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 269 604</b>	<b>62 903 411</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	35 914 843	36 001 123
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		86 280	86 280
Leverantörsskulder		583 939	1 213 503
Skatteskulder		239 930	399 015
Övriga kortfristiga skulder	22	211 914	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	1 158 302	1 418 315
		<u>2 280 365</u>	<u>3 117 113</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>38 195 208</b>	<b>39 118 236</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 464 812</b>	<b>102 021 647</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		52 442 475	52 442 475
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 130641 kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,  
6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,  
samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer

avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	200
Standardförbättringar	Rak	10
Markanläggningar	Rak	enligt plan
Balkong och fasad arbete	Rak	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	5 966 364	5 760 720
Hyor, bostäder	1 179 474	1 160 465
Hyor, lokaler	17 340	48 313
Hyor, p-platser	169 300	167 493
Hyor, övriga	6 040	6 040
	<u>7 338 518</u>	<u>7 143 031</u>

#### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 800	- 1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 86 033	- 85 217
	<u>- 87 833</u>	<u>- 87 017</u>

#### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Tillval	2 472	2 472
Övriga rörelseintäkter	16 004	0
	<u>18 476</u>	<u>2 472</u>

#### Not 4 Reparationer

Bostäder	26 471	53 647
Vattenskador	32 240	137 518
Tvättstugor	37 016	12 289
Gemensamma utrymmen	0	10 042
Installationer	11 774	1 157
Vatten/Avlopp	63 746	98 983
Värme	7 339	9 637
Ventilation	10 914	22 328
Elinstallationer	8 697	43 949
Övriga installationer	7 110	29 642
Huskropp	21 369	20 496
Gårdar och grönanläggningar	79 266	63 531
Vandalisering	8 092	1 703
Självrisk	21 653	42 800
	<u>335 687</u>	<u>547 722</u>



2012-12-31 2011-12-31

**Not 5 Planerat underhåll**

Ventilation	171 500	0
Huskroppar	496 560	0
	<u>668 060</u>	<u>0</u>

**Not 6 Driftskostnader**

Tomträtsavgäld	504 900	504 900
Fastighetsförsäkring	43 842	44 335
Arvode förvaltning	197 544	193 680
Kabel-TV	37 704	36 429
Juridiska kostnader	4 290	1 400
Revisionsarvode, externt	23 375	18 350
Övriga förvaltningskostnader	30 789	32 328
Fastighetsskötsel	121 221	177 238
Trädgårdsskötsel	58 756	39 189
Städ	112 494	122 210
Snöröjning	177 517	122 071
Förbrukningsmateriel	21 510	21 578
Vatten	229 186	214 124
El	310 083	377 085
Uppvärmning	1 432 601	1 432 757
Sophantering	127 492	108 783
	<u>3 433 304</u>	<u>3 446 457</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	3 163	2 750
Telefon och porto	1 494	1 705
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	12 525
Konsultarvoden	9 598	8 030
Bankkostnader	1 370	705
	<u>15 625</u>	<u>25 715</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	80 000	80 000
Summa	<u>80 000</u>	<u>80 000</u>
Sociala kostnader	24 435	23 841
	<u>104 435</u>	<u>103 841</u>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	475 312	475 312
Avskrivning om- och tillbyggnader	225 125	0
Markanläggningar	14 610	14 610
Standardförbättringar	111 481	111 481
Inventarier, verktyg och installationer	5 490	20 099
	<u>832 018</u>	<u>621 502</u>

2012-12-31 2011-12-31

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter bank	32 276	116 143
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 339	1 339
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	33 331	62 627
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	390	1 999
Övriga ränteintäkter	0	961
	<u>67 336</u>	<u>183 069</u>

**Not 11 Byggnader och mark**

<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	95 062 479	95 062 479
Standardförbättringar	1 114 812	1 114 812
Markanläggning	146 097	146 097
Markinventarier	128 005	128 005
	<u>96 451 393</u>	<u>96 451 393</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	9 005 000	0
	<u>9 005 000</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	105 456 393	96 451 393
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-5 208 162	-4 732 850
Standardförbättringar	- 736 984	- 625 503
Markanläggningar	- 95 592	- 80 982
Markinventarier	- 128 005	- 128 005
	<u>-6 168 743</u>	<u>-5 567 340</u>
Årets avskrivning byggnader	- 475 312	- 475 312
Årets avskrivning standardförbättringar	- 336 606	- 111 481
Årets avskrivning markanläggningar	- 14 610	- 14 610
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 995 271</u>	<u>-6 168 743</u>
<b>Ackumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	0	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>		
Varav	<u>98 461 122</u>	<u>90 282 650</u>
Byggnader	98 384 005	89 854 317
Standardförbättringar	41 222	377 828
Markanläggningar	35 895	50 505
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	113 000 000	113 000 000
lokaler	1 253 000	1 253 000
Totalt taxeringsvärde	<u>114 253 000</u>	<u>114 253 000</u>
varav byggnader	70 844 000	70 844 000

2012-12-31 2011-12-31

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	164 667	164 667
	<u>164 667</u>	<u>164 667</u>
Årets anskaffningar		
	0	0
Utrangeringar		
	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	164 667	164 667
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 159 177	- 139 078
	<u>- 159 177</u>	<u>- 139 078</u>
Årets utrangeringar		
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 5 490	- 20 099
	<u>- 5 490</u>	<u>- 20 099</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 164 667	- 159 177
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav	0	5 490
Inventarier och verktyg	0	5 490

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift	9 459	9 426
Upplupna ränteintäkter	2 098	29 162
Förutbetalda försäkringspremier	11 041	10 718
Övrigt	126 375	126 225
	<u>148 973</u>	<u>175 531</u>

**Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 000 000	2 300 000		
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	30 dagar	500 000	2,25	2013-01-15
	90 dagar	500 000	2,40	2013-02-15

2012-12-31 2011-12-31

<b>Not 15 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	10 213 500	59 852 000	3 272 207	-10 434 296
Disposition enl årsstämmobeslut			0	0
Förändring av underhållsfond				- 150 011
Avsättning till underhållsfond			818 071	
Uttag ur underhållsfond			- 668 060	
Nya insatser och uppl. avgifter		0		
<b>Årets resultat</b>				<b>366 193</b>
Vid årets slut	10 213 500	59 852 000	3 422 218	-10 218 115

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	36 001 123	36 087 403
Avgår nästa års amortering	- 86 280	- 86 280
Skuld vid årets slut	35 914 843	36 001 123

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,80%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omlagda lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,06%	*		3 496 530		3 496 530
SBAB	3,15%	*		12 904 348		12 904 348
STADSHYPOTEK	4,12%	2014-09-30	6 813 119		69 700	6 743 419
SWEDBANK HYPOTEK	3,08%	2009-10-26	3 496 530	-3 496 530		
SWEDBANK HYPOTEK	3,23%	2009-09-10	12 904 348	-12 904 348		
SWEDBANK HYPOTEK	4,14%	2014-09-25	12 873 406		16 580	12 856 826
			<b>36 087 403</b>		<b>86 280</b>	<b>36 001 123</b>

\*Rörligalån med tre månaders bindning

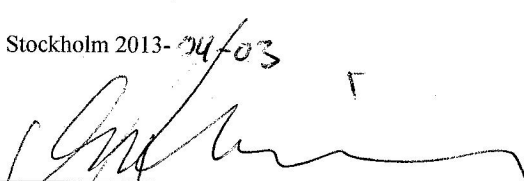
**Not 22 Övriga kortfristiga skulder**

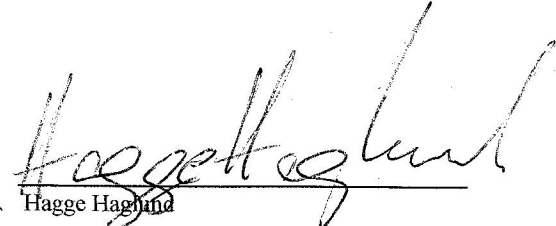
Avräkning lån, betalas i januari	211 914	0
	211 914	0


**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

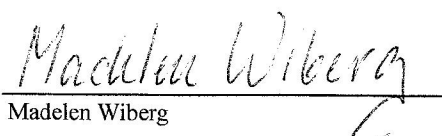
Upplupna räntekostnader	84 276	108 640
Upplupna elkostnader	27 955	37 500
Upplupna vattenavgifter	565	450
Upplupna värmekostnader	232 155	174 272
Upplupna kostnader för renhållning	16 556	0
Upplupna revisionsarvoden	22 100	20 100
Upplupna styrelsearvoden	152 771	134 587
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 784	398 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	162	3 635
Förutbetalda hyror och avgifter	539 978	541 131
	<u>1 158 302</u>	<u>1 418 315</u>

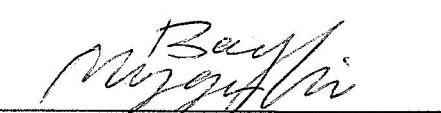
Stockholm 2013-04-03


  
 Anders Johansson

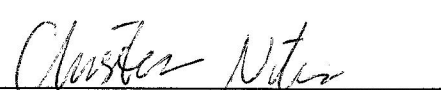

  
 Hagge Haglund


  
 Anne Veide



  
 Madelen Wiberg


  
 Mojgan Bagheri


  
 Ola Lonard


  
 Christer Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/4 2013


  
 Per Göran Mattis Grant Thornton  
 Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brf Schaletten-Modisten, org.nr 769608-8728

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Schaletten-Modisten för år 2012.

### 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår 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 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Schaletten-Modisten för år 2012.

### 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

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

Stockholm den 5 april 2013

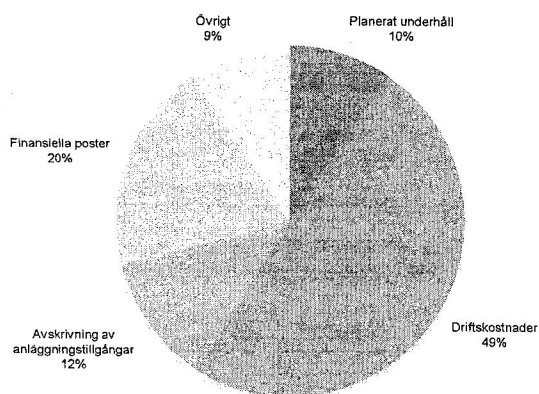
Grant Thornton Sweden AB



Per Göran Mattis  
Auktoriserad revisor

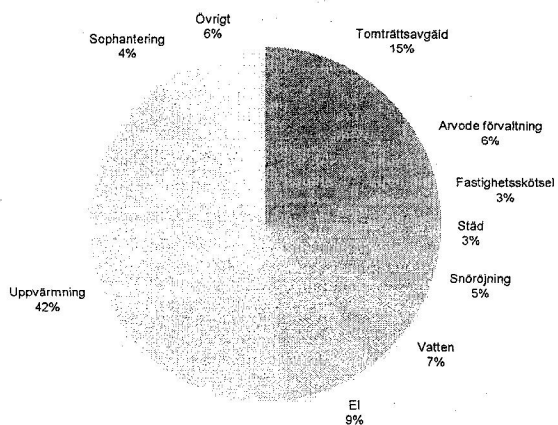
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	335 687	547 722
Planerat underhåll	668 060	0
Fastighetsavgift/skatt	210 527	205 151
Driftskostnader	3 433 304	3 446 457
Övriga kostnader	15 625	25 715
Personalkostnader	104 435	103 841
Avskrivning av anläggningstillgångar	832 018	621 502
Finansiella poster	1 370 648	1 385 211
<b>Summa kostnader</b>	<b>6 970 304</b>	<b>6 335 599</b>





Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Tomträtsavgäld	504 900	504 900
Fastighetsförsäkring	43 842	44 335
Arvode förvaltning	197 544	193 680
Kabel-TV	37 704	36 429
Juridiska kostnader	4 290	1 400
Revisionsarvode, externt	23 375	18 350
Övriga förvaltningskostnader	30 789	32 328
Fastighetsskötsel	121 221	177 238
Trädgårdsskötsel	58 756	39 189
Städ	112 494	122 210
Snöröjning	177 517	122 071
Förbrukningsmateriel	21 510	21 578
Vatten	229 186	214 124
El	310 083	377 085
Uppvärmning	1 432 601	1 432 757
Sophantering	127 492	108 783
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 433 304</b>	<b>3 446 457</b>



## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

8987

8987

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträtsavgäld	56	56
Fastighetsförsäkring	5	5
Arvode förvaltning	22	22
Kabel-TV	4	4
Revisionsarvode, externt	3	2
Övriga förvaltningskostnader	3	4
Fastighetsskötsel	13	20
Trädgårdsskötsel	7	4
Städ	13	14
Snöröjning	20	14
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	26	24
El	35	42
Uppvärmning	159	159
Sophantering	14	12
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>382</b>	<b>383</b>

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En

folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

---

# Brf Schaletten- Modisten

---

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Brf Schaletten-Modisten i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-  
rättsföreningar och fastighetsbolag med  
ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning,  
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både  
långivare och köpare bra möjligheter att  
bedöma föreningens ekonomi. Spara därför  
alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

