
Årsredovisning

Brf Schaletten-Modisten
1/1 2013 - 31/12 2013
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 teck-

nats 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, fastighetservice 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	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för Brf Schaletten-Modisten
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31*

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Christer Nilsson	Ordförande	Stämman
Anders Johannisson	Sekreterare	Stämman
Christian Andersson	Ledamot	Stämman
Hagge Haglund	Ledamot	Stämman
Madelen Wiberg	Ledamot	Stämman
Mojgan Bagheri	Ledamot	Stämman
Ola Lonard	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Anne Veide		Stämman
Gudrun Ljung-Bengtsson		Stämman
Martha Dereskog		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Anders Johannisson, Hagge Haglund, Mojgan Bagheri, samt Anne Veide, Gudrun Ljung-Bengtsson, Martha Dereskog

Ordinarie revisorer

Grant Thornton	Revisor
Per Göran Mattis	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Joakim Andersson (sammanställande)
Pernilla Holmgren
Annika Samuelsson

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 stad. På fastigheten finns 5 byggnader med 145 lägenheter och 1 lokal uppförda. 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 stad. 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	107 750 000 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 85 tkr och planerat underhåll för 148 tkr. Kostnaderna 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 inleddes 2012 med en övergripande besiktning av vatten- och avloppsledningar som visade att avloppsstammarna behöver bytas. Projekteringen har fortgått under året och ambitionen är att kunna starta under 2014.

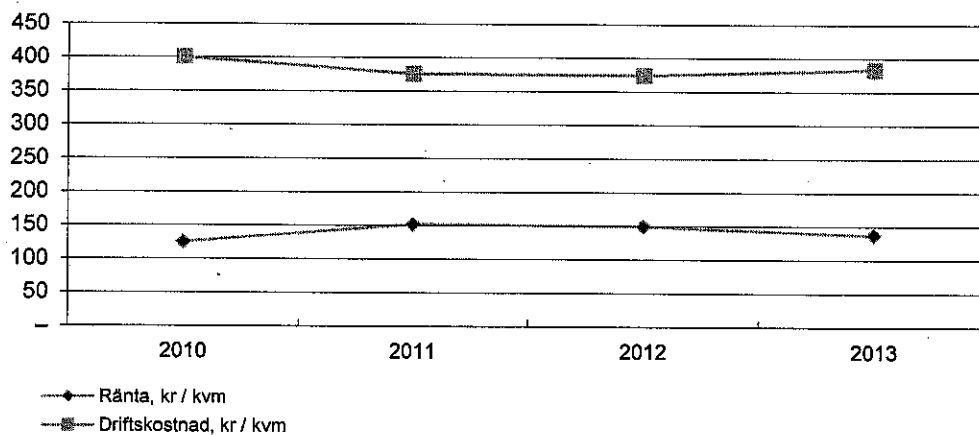
Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 april 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ekonomi

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	7 467	7 269	7 058	6 983
Årets resultat	1 327	366	906	689
Driftskostnad, kr / kvm	383	374	375	400
Ränta, kr / kvm	137	149	152	125
Lån, kr / kvm	3 910	3 920	3 930	4 080

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2013 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3% från 1 januari 2014.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21 st). Av föreningens lägenheter är 125 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Boax Service	Fastighetsdrift
Boax Service	Fastighetsskötsel
EBUR AB	Städ
ABC Fasadvård	Snöröjning
Riksbyggen	Trädgårsskötsel

Övrig verksamhet

Ekonomi

Föreningen 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. Eftersom räntan på lånen från ombildningen är föreningens enskilt största utgiftspost är detta en fråga som hanteras med största omsorg av styrelsen.

Elavtal

Nytt rörligt el-avtal med Fortum har slutits för föreningen, utan årsavgift samt med lägre pris på elen. Styrelsen har även under året initierat förhandlingar med Fortum om ett förmånligt gruppavtal som boende i föreningen skall kunna ta del av.

Förvaltningsavtal

På grund av missnöje från föreningens sida, dels med kvaliteten på utförd leverans, dels med till stora delar utebliven leverans, sades under året avtalet med Boax upp och upphandling av ny teknisk förvaltare resulterade i att avtal tecknades med Riksbyggen under första kvartalet 2014.

Kabel-TV/bredband

Föreningen slöt under året avtal med Bredbandsbolaget om uppbyggnad av ett nytt områdes- och fastighetsnät som komplement till det som Com Hem använder för att leverera sina tjänster.

Uppbyggnaden av nätet, med anslutning i varje lägenhet, pågår under våren 2014 och beräknas vara klart under maj månad, varefter Bredbandsbolaget kan börja leverera sina tjänster till den som sluter avtal med dem.

Avtal har även slutits med Com Hem, om fortsatt distribution, med en kraftig reducering av den serviceavgift per lägenhet och månad som föreningen betalar till Com Hem för framförallt distribution av de fria markkanalerna.

Stambyte

Projektering inför stambyte har under året fortsatt med en fördjupad förundersökning. Ambitionen är att projekteringen skall resultera i ett förslag för en föreningsstämma att ta ställning till före utgången av andra kvartalet 2014.

Undercentraler

Föreningens undercentral för varmvatten och värme för Schaletten, av äldre modell, har orsakat visst bekymmer under året, med läckage och bristande funktionalitet. Under året beställdes därför utbyte av båda undercentralerna, alltså även den för Modisten, och under början av 2014 byttes undercentralen för Schaletten ut. Undercentralen för Modisten planeras bytas ut under tredje kvartalet 2014.

Tvättstugan

Incheckningstiden i tvättstugan har under året förlängts från en till två timmar, vilket innebär att man numera kan börja tvätta en timme senare än man kunde tidigare.

Trädgård

Trädgårdsdag hölls vår och höst med container på plats.

Utförda trädgårdsarbeten omfattar bl a ogrärensning, nedsågning av vissa lönn grenar som skymde fönster samt buskklippning.

Motorvärmare

På förslag från en boende i föreningen har styrelsen initierat ett förarbete (utfört av förslagsställaren) för att undersöka tänkbar storleksordning dels på kostnader för installation, dels på månadsavgifter, för att sedan kunna formulera en enkät för att pejla hur stort intresset för motorvärmare från föreningens boende kan vara.

Information

Nyinflyttade under året har välkomnats av en styrelserepresentant och fått en informationsfolder med ett innehåll som motsvarar den information som finns på föreningens hemsida, www.schalettenmodisten.se.

Öppethus

I samband med varje styrelsemöte under året har det hållits så kallat "öppet hus", då boende kan komma ned till föreningslokalen och träffa styrelsen och säga sin mening, lägga fram förslag, ställa frågor eller hämta ut beställda nycklar mm. Dessa har inte varit särskilt välbesökta, men styrelsen har i alla fall fått ett tiotal besök på "öppet hus" under året.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 218 115
Årets resultat före fondförändring	1 326 711
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 043 071
Årets ianspråktagande av underhållsfond	147 995
Summa underskott	<u>-9 786 480</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-9 786 480</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	7 543 702	7 338 518
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 82 465	- 87 833
Övriga förvaltningsintäkter	3	6 089	18 476
		<u>7 467 326</u>	<u>7 269 161</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 85 477	- 335 687
Planerat underhåll	5	- 147 995	- 668 060
Fastighetsavgift/skatt		- 182 940	- 210 527
Driftkostnader	6	-3 516 259	-3 433 304
Övriga kostnader	7	- 50 612	- 15 625
Personalkostnader	8	- 110 039	- 104 435
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 826 527	- 832 018
		<u>-4 919 849</u>	<u>-5 599 656</u>
Rörelseresultat		2 547 478	1 669 505
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	36 870	67 336
Räntekostnader och liknande poster	11	-1 257 637	-1 370 648
		<u>-1 220 767</u>	<u>-1 303 312</u>
Resultat efter finansiella poster		1 326 711	366 193
Årets resultat		1 326 711	366 193
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-1 043 071	- 818 071
Ianspråktagande av underhållsfond		147 995	668 060
Resultat efter fondförändring		431 635	216 182

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	97 634 595	98 461 122
Summa anläggningstillgångar		97 634 595	98 461 122
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 115	–
Kundfordringar		35 000	–
Skattefordringar		6 584	–
Övriga fordringar		4 981	202 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	149 881	148 973
		<u>199 561</u>	<u>351 818</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 500 000	1 000 000
Kassa och bank			
Bankmedel		11 655	11 064
Avräkning med Swedbank		1 453 362	1 640 808
		<u>1 465 017</u>	<u>1 651 872</u>
Summa omsättningstillgångar		4 164 578	3 003 690
SUMMA TILLGÅNGAR		101 799 173	101 464 812

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		59 852 000	59 852 000
Upplåtelseavgifter		10 213 500	10 213 500
Underhållsfond		4 317 294	3 422 218
		<u>74 382 794</u>	<u>73 487 718</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 218 115	-10 434 296
Årets resultat		1 326 711	366 193
Avsättning till underhållsfond		-1 043 071	- 818 071
Ianspråktagande av underhållsfond		147 995	668 060
		<u>-9 786 480</u>	<u>-10 218 115</u>
Summa eget kapital		64 596 314	63 269 604
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	35 817 207	35 914 843
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	86 280	86 280
Leverantörsskulder		93 529	583 939
Skatteskulder		–	239 930
Övriga kortfristiga skulder		–	211 914
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 205 842	1 158 302
		<u>1 385 651</u>	<u>2 280 365</u>
Summa skulder		37 202 858	38 195 208
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 799 173	101 464 812
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		52 442 475	52 442 475
Ansvarsförbindelser		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 ränteintäkter 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 130 641 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 informativitet 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 det 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

Materiella 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.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Arsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	6 145 500	5 966 364
Hyror, bostäder	1 207 151	1 179 474
Hyror, lokaler	16 080	17 340
Hyror, p-platser	168 950	169 300
Hyror, övriga	6 020	6 040
	<u>7 543 702</u>	<u>7 338 518</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 3 978	-
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 800	- 1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 76 687	- 86 033
	<u>- 82 465</u>	<u>- 87 833</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Tillval	2 472	2 472
Inkassointäkter	2 680	-
Övriga rörelseintäkter	937	16 004
	<u>6 089</u>	<u>18 476</u>

Not 4 Reparationer

Bostäder	6 962	26 471
Vattenskador	4 781	32 240
Lokaler	2 250	-
Tvättstugor	7 971	37 016
Gemensamma utrymmen	1 538	-
Installationer	5 717	11 774
Vatten/Avlopp	7 789	63 746
Värme	4 662	7 339
Ventilation	17 975	10 914
Elinstallationer	10 881	8 697
Låssystem	6 884	7 110
Huskropp	8 103	21 369
Gårdar och grönanläggningar	3 200	79 266
Vandalisering	- 3 236	8 092
Självrisk	-	21 653

2013-12-31 2012-12-31

85 477 335 687

Not 5 Planerat underhåll

Värme	64 870	–
Ventilation	–	171 500
Huskroppar	83 125	496 560
	<u>147 995</u>	<u>668 060</u>

Not 6 Driftkostnader

Tomträttsavgäld	505 050	504 900
Fastighetsförsäkring	53 171	43 842
Förvaltningsarvode	204 900	197 544
Kabel-TV	37 856	37 704
Juridiska kostnader	3 025	4 290
Arvode, yrkesrevisorer	28 500	23 375
Övriga förvaltningskostnader	37 727	30 789
Fastighetsskötsel	4 235	121 221
Trädgårdsskötsel	152 366	58 756
Städning gemensamma utrymmen	109 500	112 494
Obligatoriska besiktningar	3 300	–
Snö- och halkbekämpning	144 827	177 517
Förbrukningsmaterial	–	21 510
Vatten	247 489	229 186
El	275 682	310 083
Uppvärmning	1 602 488	1 432 601
Sophantering och återvinning	106 143	127 492
	<u>3 516 259</u>	<u>3 433 304</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	5 400	3 163
Telefon och porto	5 452	1 494
Medlems- och föreningsavgifter	9 285	–
Konsultarvoden	9 095	9 598
Bankkostnader	1 380	1 370
Advokat och rättegångskostnader	20 000	–
	<u>50 612</u>	<u>15 625</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	85 000	80 000
Summa	<u>85 000</u>	<u>80 000</u>
Sociala kostnader	25 039	24 435
	<u>110 039</u>	<u>104 435</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	475 312	475 312
Avskrivning om- och tillbyggnader	225 125	225 125
Markanläggningar	14 610	14 610
Standardförbättringar	111 480	111 481
Inventarier, verktyg och installationer	–	5 490
	<u>826 527</u>	<u>832 018</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	4	32 276
Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	1 076	1 339
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	35 791	33 331
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	390
	<u>36 870</u>	<u>67 336</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 256 807	1 370 648
Övriga finansiella kostnader	830	–
	<u>1 257 637</u>	<u>1 370 648</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	95 062 479	95 062 479
Standardförbättringar - Fasad	9 005 000	-
Standardförbättringar	1 114 812	1 114 812
Markanläggning	146 097	146 097
Markinventarier	128 005	128 005
	<u>105 456 393</u>	<u>96 451 393</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	-	9 005 000
	-	<u>9 005 000</u>
Summa anskaffningsvärden		
	<u>105 456 393</u>	<u>105 456 393</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 683 474	-5 208 162
Standardförbättringar	-1 073 590	- 736 984
Markanläggningar	- 110 202	- 95 592
Markinventarier	- 128 005	- 128 005
	<u>-6 995 271</u>	<u>-6 168 743</u>
Årets avskrivning byggnader	- 475 312	- 475 312
Årets avskrivning standardförbättringar	- 336 605	- 336 606
Årets avskrivning markanläggningar	- 14 610	- 14 610
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-7 821 798</u>	<u>-6 995 271</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
	<u>97 634 595</u>	<u>98 461 122</u>
Varav		
Byggnader	88 903 693	98 384 005
Standardförbättringar	8 709 617	41 222
Markanläggningar	21 285	35 895
Taxeringsvärden		
bostäder	107 000 000	113 000 000
lokaler	750 000	1 253 000
Totalt taxeringsvärde	<u>107 750 000</u>	<u>114 253 000</u>
varav byggnader	<u>64 341 000</u>	<u>70 844 000</u>

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	164 667	164 667
Summa anskaffningsvärden	164 667	164 667
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 164 667	- 159 177
	- 164 667	- 159 177
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-	- 5 490
	-	- 5 490
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 164 667	- 164 667
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	2 098
Förutbetalda försäkringspremier	14 043	11 041
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 463	9 459
Förutbetald tomträtsavgäld	126 375	-
Övrigt	-	126 375
	149 881	148 973

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 500 000	1 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	2 000 000	1,90	2014-04-17
30 dagar	500 000	1,90	2014-04-17

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	10 213 500	59 852 000	3 422 218	-10 584 307	366 193
Disposition enl årsstämmbeslut				366 193	- 366 193
Avsättning till underhållsfond			1 043 071	-1 043 071	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 147 995	147 995	
Årets resultat					1 326 711
Vid årets slut	10 213 500	59 852 000	4 317 294	-11 113 191	1 326 711

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	35 903 487	36 001 123
Avgår nästa års amortering	- 86 280	- 86 280
Skuld vid årets slut	35 817 207	35 914 843

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,50%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	2,31%	*	12 904 348		11 356	12 892 992
SBAB	2,71%	*	3 496 530			3 496 530
STADSHYPOTEK	4,12%	2014-09-30	6 743 419		69 700	6 673 719
SWEDBANK HYPOTEK	4,14%	2014-09-25	12 856 826		16 580	12 840 246
*Rörligalån med tre månaders bindning			36 001 123		97 636	35 903 487

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 86 280 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	84 168	84 276
Upplupna elkostnader	22 154	27 955
Upplupna vattenavgifter	16 090	565
Upplupna värmekostnader	240 593	232 155
Upplupna kostnader för renhållning	14 160	16 556
Upplupna revisionsarvoden	23 475	22 100
Upplupna styrelsearvoden	175 247	152 771
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 967	81 784
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	68 882	162
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	545 106	539 978
	<u>1 205 842</u>	<u>1 158 302</u>

Stockholm 2014- 04- 30



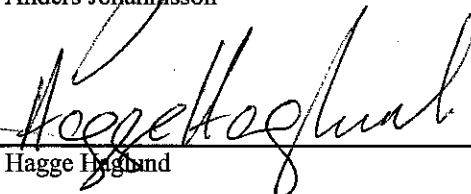
Christer Nilsson



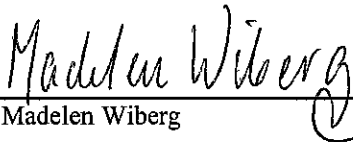
Anders Johansson



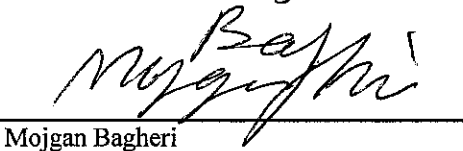
Christian Andersson



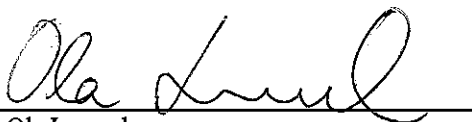
Hagge Högband



Madelen Wiberg



Mojgan Bagheri



Ola Lonard

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5/5 2014



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 2013.

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 2013 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 2013.

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 ersättningskyldig 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.

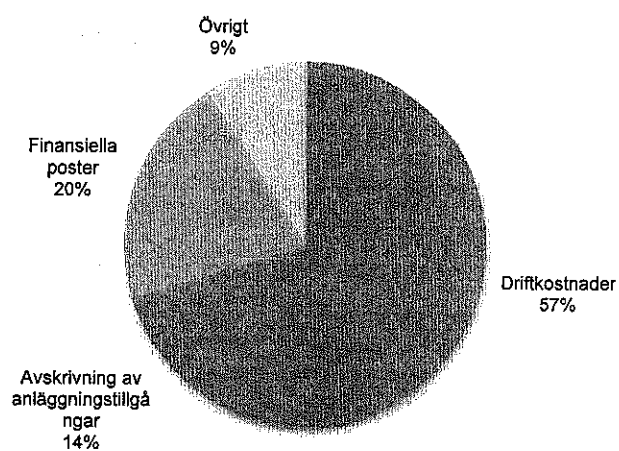
Stockholm den 5 maj 2014

Grant Thornton Sweden AB

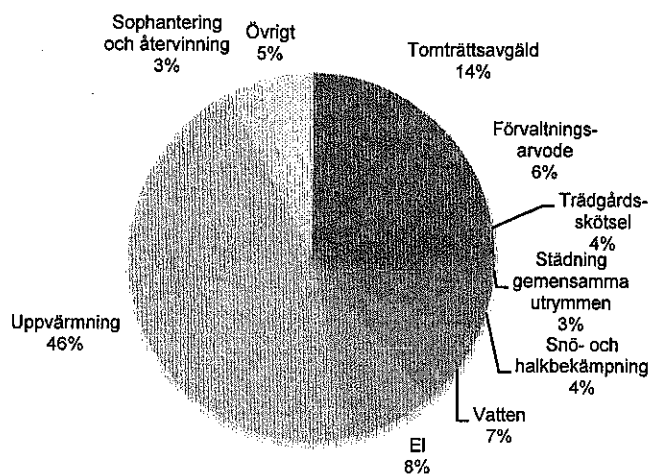
Per Göran Mattis
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	85 477	335 687
Planerat underhåll	147 995	668 060
Fastighetsavgift/skatt	182 940	210 527
Driftkostnader	3 516 259	3 433 304
Övriga kostnader	50 612	15 625
Personalkostnader	110 039	104 435
Avskrivning av anläggningstillgångar	826 527	832 018
Finansiella poster	1 257 637	1 370 648
Summa kostnader	6 177 486	6 970 304



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Tomträtsavgäld	505 050	504 900
Fastighetsförsäkring	53 171	43 842
Förvaltningsarvode	204 900	197 544
Kabel-TV	37 856	37 704
Juridiska kostnader	3 025	4 290
Arvode, yrkesrevisorer	28 500	23 375
Övriga förvaltningskostnader	37 727	30 789
Fastighetskötsel	4 235	121 221
Trädgårdsskötsel	152 366	58 756
Städning gemensamma utrymmen	109 500	112 494
Obligatoriska besiktningar	3 300	0
Snö- och halkbekämpning	144 827	177 517
Förbrukningsmaterial	0	21 510
Vatten	247 489	229 186
El	275 682	310 083
Uppvärmning	1 602 488	1 432 601
Sophantering och återvinning	106 143	127 492
Summa driftkostnader	3 516 259	3 433 304



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

8918

8918

Kr / kvm

Kr / kvm

Tomträtsavgäld	57	57
Fastighetsförsäkring	6	5
Förvaltningsarvode	23	22
Kabel-TV	4	4
Arvode, yrkesrevisorer	3	3
Övriga förvaltningskostnader	4	3
Fastighetskötsel	0	14
Trädgårdsskötsel	17	7
Städning gemensamma utrymmen	12	13
Snö- och halkbekämpning	16	20
Förbrukningsmaterial	0	2
Vatten	28	26
El	31	35
Uppvärmning	180	161
Sophantering och återvinning	12	14
Summa driftkostnader	394	385

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 resultat-räkningen) 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.

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 förutbetald 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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