
Årsredovisning

Brf Schaletten-Modisten
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769608-8728

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



Dagordning föreningsstämma

- 1 Stämmans öppnande.
- 2 Godkännande av dagordning.
- 3 Val av stämмоordförande.
- 4 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 5 Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
- 6 Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- 7 Fastställande av röstlängd.
- 8 Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- 9 Föredragning av revisorns berättelse.
- 10 Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- 11 Beslut om resultatdisposition.
- 12 Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 13 Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- 14 Beslut om antalet styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och revisorssuppleanter.
- 15 Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- 16 Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- 17 Val av valberedning.
- 18 Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt §38.
- 19 Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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 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 m ²
Total bostadsarea:	8 987 m ²
Total lokalarea:	196 m ²

Årets taxeringsvärde	107 750 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	107 750 000 kr

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

Årsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 3%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 5% från 1 januari 2015.

Underhåll och underhållsplan

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 415 tkr och planerat underhåll för 1 840 tkr.
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Underhållsplan

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

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Stambyte	431
Tvättstugeutrustning	22
Värmearbeten, Undercentral	555
Huskropp, fasader	833

Förvaltning

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

Avtal

Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsdrift
Riksbyggen	Fastighetskötsel
EBUR AB	Städ
ABC fasadvård	Snöröjning
Riksbyggen	Trädgårdsskötsel

Styrelse

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Christer Nilsson	Ordförande	Stämman
David Bruhn	Sekreterare	Stämman
Christian Andersson	Ledamot	Stämman
Ola Lonard	Ledamot	Stämman
Hagge Haglund	Ledamot	Stämman
Madelen Wiberg	Ledamot	Stämman
Dejan Vittacil	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Martha Dereskog	Stämman
Gudrun Ljung-Bengtsson	Stämman
Anne Veide	Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Christer Nilsson, Christian Andersson Ola Lonard, Madelen Wiberg, samt suppleanterna Marta Dereskog, Gudrun Ljung-Bengtsson och Anne Veide.

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Grant Thornton	Revisor	Stämman
Per Göran Mattis	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Petra Öhult (sammankallande)	Stämman
Annika Samuelson	Stämman
Andreas Hägsten	Stämman

Firmateckning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 755 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 674 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 har föreningen beslutat att tillämpa K2-regelverket.

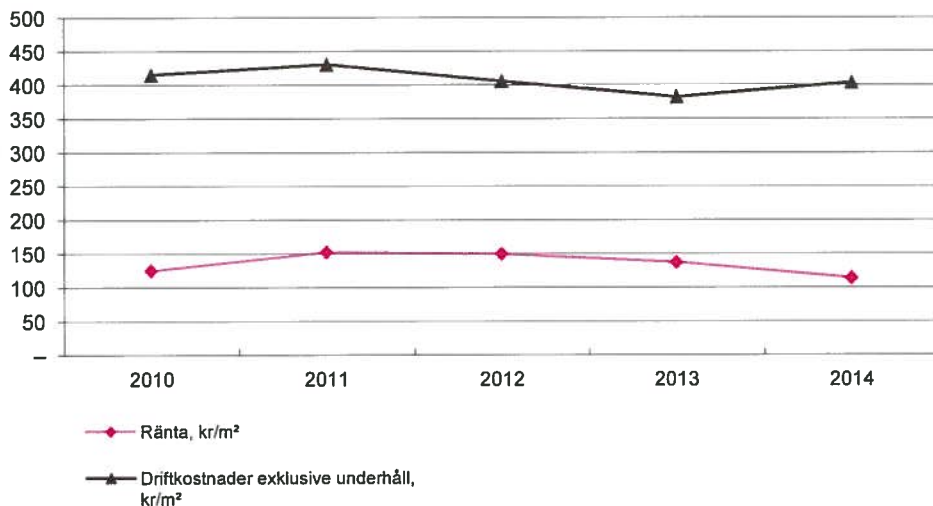
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 21 maj 2014. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Överlåtelser

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Av föreningens lägenheter är 125 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	7 676	7 467	7 269	7 058	6 983
Årets resultat	- 81	1 327	366	906	689
Soliditet	63%	63%	62%	62%	62%
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	403	382	405	431	415
Ränta, kr/m²	114	137	149	152	125
Lån, kr/m²	3 902	3 910	3 920	3 930	4 080

Övrig verksamhet

Ekonomi

Under de senaste åren har månadsavgiften höjts med 3% årligen enligt tidigare styrelsebeslut men till verksamhetsåret 2015 kommer detta att förändras. Höjningen 1 januari 2015 är 5% pga att det planerade stambytet blir dyrare än beräknat. Ränteläget har varit gynnsamt och då räntan på lånen från ombildningen är föreningens enskilt största utgiftspost är detta en fråga som hanteras med största omsorg av styrelsen.

Stambyte

Projektering inför stambyte har under året fortsatt. Styrelsen känner att man tappat en del tid pga att vi bytt ut den tidigare tänkta projektledningen. Arbetet med utvärdering av andra alternativ har pågått och ambitionen är att projekteringen skall resultera i ett förslag för en föreningsstämma att ta ställning till före utgången av 2015.

Kabel-TV/bredband

Föreningen slöt under 2013 avtal med Bredbandsbolaget om uppbyggnad av ett nytt områdes- och fastighetsnät som komplement till det som ComHem använder för att leverera sina tjänster. Byggandet av nätet, med anslutning i varje lägenhet, genomfördes våren 2014. Båda bolagen levererar sina tjänster och varje medlem väljer själv vem man vill anlita.

Takmålning

Föreningens tak har inte målats på många år och arbetet med detta påbörjades under hösten 2014 och fortsätter våren 2015.

Energi

Undercentralerna i både Schaletten och Modisten byttes under 2014. Ett beslut om OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll) togs 2014 med genomförande 2015. Tilläggsisolering av vindarna beslutades 2014 och genomfördes första kvartalet 2015.

Trädgård

Traditionsenliga trädgårdsdagar hölls vår och höst med container på plats. Utförda trädgårdsarbeten omfattar bl a ogrärensning, buskklippning, byte av sand i sandlådan, den trasiga rutschkanan har bytts ut samt en trasig spiralunga har tagits bort.

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.

Öppet hus

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.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-9 786 480
Årets resultat före fondförändring	-80 950
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 023 562
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 840 314</u>
Summa underskott	-9 050 678

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-9 050 678
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 667 845	7 461 237
Övriga rörelseintäkter	2	8 056	6 089
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 675 901	7 467 326
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-5 545 366	-3 658 519
Fastighetsadministration	4	- 341 627	- 324 764
Personalkostnader	5	- 108 987	- 110 039
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 754 514	- 826 527
Summa rörelsekostnader		-6 750 494	-4 919 849
Rörelseresultat		925 407	2 547 478
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	7	38 154	36 870
Räntekostnader och liknande poster	8	-1 044 511	-1 257 637
Summa finansiella poster		-1 006 357	-1 220 767
Resultat efter finansiella poster		- 80 950	1 326 711
Årets resultat		- 80 950	1 326 711

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	96 880 081	97 634 595
Summa materiella anläggningstillgångar		96 880 081	97 634 595
Summa anläggningstillgångar			
		96 880 081	97 634 595
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 571	38 115
Övriga fordringar		19 448	11 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	147 101	149 881
Summa kortfristiga fordringar		170 120	199 561
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	3 000 000	2 500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	2 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 141 413	1 465 017
Summa kassa och bank		2 141 413	1 465 017
Summa omsättningstillgångar			
		5 311 533	4 164 578
SUMMA TILLGÅNGAR			
		102 191 614	101 799 173

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 065 500	70 065 500
Fond för yttre underhåll		3 500 542	4 317 294
Summa bundet eget kapital		<u>73 566 042</u>	<u>74 382 794</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 969 728	-11 113 191
Årets resultat		- 80 950	1 326 711
Summa fritt eget kapital		<u>-9 050 678</u>	<u>-9 786 480</u>
Summa eget kapital		<u>64 515 365</u>	<u>64 596 314</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	35 818 052	35 817 207
Summa långfristiga skulder		<u>35 818 052</u>	<u>35 817 207</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	16 580	86 280
Leverantörsskulder		424 031	93 529
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 417 586	1 205 842
Summa kortfristiga skulder		<u>1 858 197</u>	<u>1 385 651</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 191 614</u>	<u>101 799 173</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		52 442 475	52 442 475
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014. Föregående års resultaträkning med noter har omarbetats för att få jämförbarhet med den omarbetade uppställningen vid övergången till K2. Resultatet överensstämmer med föregående års årsredovisning.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Standardförbättringar	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Balkong- och fasadarbete	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 329 985	6 145 500
Hyror, bostäder	1 236 739	1 207 151
Hyror, lokaler	18 997	16 080
Hyror, p-platser	168 900	168 950
Hyror, övriga	5 867	6 020
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 15 964	- 3 978
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 800	- 1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 70 930	- 76 687
Rabatter	- 3 948	-
	<u>7 667 845</u>	<u>7 461 237</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Tillval	2 472	2 472
Inkassointäkter	2 700	2 680
Övriga rörelseintäkter	2 884	937
	<u>8 056</u>	<u>6 089</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	415 019	85 477
Självrisk	44 400	-
Underhåll	1 840 314	147 995
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	183 965	182 940
Tomträttsavgäld	505 050	505 050
Försäkringspremier	61 085	53 171
Kabel- och digital-TV	12 929	37 856
Fastighetsskötsel	12 508	4 235
Trädgårdsskötsel	128 598	152 366
Städning gemensamma utrymmen	111 557	109 500
Obligatoriska besiktningar	-	3 300
Bevakningskostnader	4 022	-
Snö- och halkbekämpning	82 426	144 827
Vatten	233 309	247 489
El	228 625	275 682
Uppvärmning	1 561 665	1 602 488
Sophantering och återvinning	119 894	106 143
	<u>5 545 366</u>	<u>3 658 519</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	210 423	204 900
Juridiska kostnader	4 650	3 025
Arvode, yrkesrevisorer	28 650	28 500
Övriga förvaltningskostnader	27 654	37 727
Kreditupplysningar	2 925	5 400
Telefon och porto	5 235	5 452
Medlems- och föreningsavgifter	9 210	9 285
Konsultarvoden	24 575	9 095
Bankkostnader	805	1 380
Advokat och rättegångskostnader	27 500	20 000
	<u>341 627</u>	<u>324 764</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	85 000	85 000
Summa	<u>85 000</u>	<u>85 000</u>
Sociala kostnader	23 987	25 039
	<u>108 987</u>	<u>110 039</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	475 312	475 312
Om- och tillbyggnader	225 125	225 125
Markanläggningar	14 610	14 610
Standardförbättringar	39 467	111 480
	<u>754 514</u>	<u>826 527</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från bank	–	4
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	1 180	1 076
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	36 553	35 791
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	302	–
Övriga ränteintäkter	119	–
	<u>38 154</u>	<u>36 870</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	1 044 511	1 256 807
Övriga finansiella kostnader	–	830
	<u>1 044 511</u>	<u>1 257 637</u>

2014-12-31 2013-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	95 062 479	95 062 479
Standardförbättringar - Fasad	9 005 000	9 005 000
Standardförbättringar	1 114 812	1 114 812
Markanläggning	146 097	146 097
Markinventarier	128 005	128 005
Summa anskaffningsvärden	105 456 393	105 456 393

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 158 786	-5 683 474
Standardförbättringar	-1 410 195	-1 073 590
Markanläggningar	- 124 812	- 110 202
Markinventarier	- 128 005	- 128 005
	-7 821 798	-6 995 271

Årets avskrivning byggnader	- 475 312	- 475 312
Årets avskrivning standardförbättringar	- 264 592	- 336 605
Årets avskrivning markanläggningar	- 14 610	- 14 610
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 576 312	-7 821 798

Restvärde enligt plan vid årets slut 96 880 081 97 634 595

Varav

Byggnader	88 428 381	88 903 693
Standardförbättringar	8 445 025	8 709 617
Markanläggningar	6 675	21 285

Taxeringsvärden

bostäder	107 000 000	107 000 000
lokaler	750 000	750 000
Totalt taxeringsvärde	107 750 000	107 750 000
varav byggnader	64 341 000	64 341 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	875	–
Förutbetalda försäkringspremier	15 681	14 043
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 232	9 463
Förutbetald tomträttsavgäld	126 225	126 375
Övriga periodiserade kostnader	1 088	–
	147 101	149 881

2014-12-31 2013-12-31

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					3 000 000	2 500 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	3 000 000	0,70	2015-01-17		
					3 000 000	2 500 000

Not 12 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	4 317 294	-11 113 191	1 326 711
Disposition enl årsstämmobeslut				1 326 711	-1 326 711
Avsättning till underhållsfond			1 023 562	-1 023 562	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 840 314	1 840 314	
Årets resultat					- 80 950
Vid årets slut	10 213 500	59 852 000	3 500 542	-8 969 728	- 80 950

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Fastighetslån		35 834 632	35 903 487
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 16 580	- 86 280
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		35 818 052	35 817 207

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB*	2,42%		3 496 530		3 496 530	0
SBAB*	2,60%		12 892 992		12 892 992	0
STADSHYPOTEK*	4,12%		6 673 719		6 673 719	0
SWEDBANK HYPOTEK	1,46%	2016-08-25		6 621 444		6 621 444
SWEDBANK HYPOTEK	1,49%	2016-08-25	12 840 246		16 580	12 823 666
SWEDBANK HYPOTEK	1,36%	Rörligt		3 496 530		3 496 530
SWEDBANK HYPOTEK	2,38%	2017-01-25		12 892 992		12 892 992
* Lån flyttade till Swedbank			35 903 487	23 010 966	23 079 821	35 834 632

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 16 580 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

2014-12-31

2013-12-31

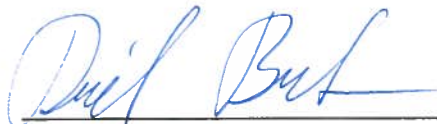
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	112 788	84 168
Upplupna elkostnader	18 874	22 154
Upplupna vattenavgifter	–	16 090
Upplupna värmekostnader	236 875	240 593
Upplupna kostnader för renhållning	17 436	14 160
Upplupna revisionsarvoden	24 500	23 475
Upplupna styrelsearvoden	180 373	175 247
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 562	15 967
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	306 484	68 882
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	475 694	545 106
	<u>1 417 586</u>	<u>1 205 842</u>

Stockholm 2015-05-13



Christer Nilsson



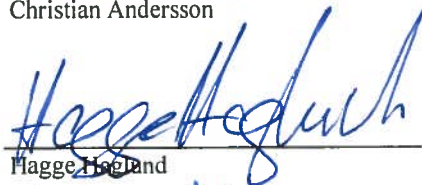
David Brühn



Christian Andersson



Ola Lonard



Hagge Haglund



Madelen Wiberg



Dejan Vittacil

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2015


Per Göran Mattis, Grant Thornton
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Schaletten - Modisten
Org.nr. 769608-8728

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Schaletten - Modisten för år 2014.

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 2014 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 Brf Schaletten - Modisten för år 2014.

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 och föreningens stadgar.

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 18 maj 2015

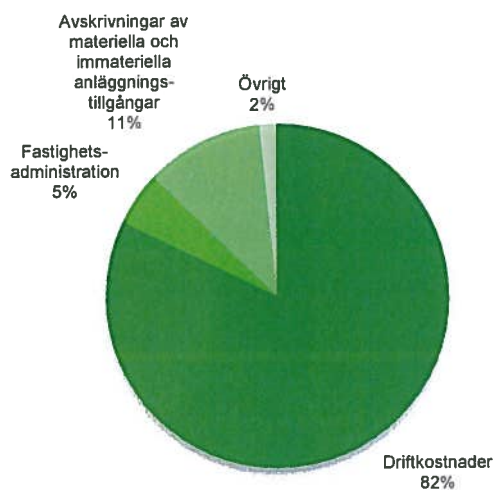
Grant Thornton Sweden AB



Per Göran Mattis
Auktoriserad revisor

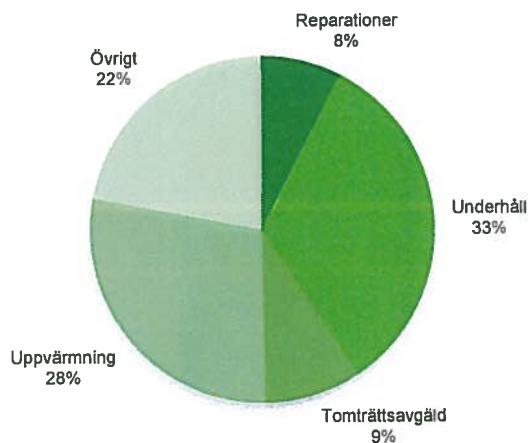
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	5 545 366	3 658 519
Fastighetsadministration	341 627	324 764
Personalkostnader	108 987	110 039
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	754 514	826 527
Summa kostnader	6 750 494	4 919 849



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	415 019	85 477
Självrisk	44 400	0
Underhåll	1 840 314	147 995
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	183 965	182 940
Tomträttsavgäld	505 050	505 050
Försäkringspremier	61 085	53 171
Kabel- och digital-TV	12 929	37 856
Fastighetsskötsel	12 508	4 235
Trädgårdsskötsel	128 598	152 366
Städning gemensamma utrymmen	111 557	109 500
Obligatoriska besiktningar	0	3 300
Bevakningskostnader	4 022	0
Snö- och halkbekämpning	82 426	144 827
Vatten	233 309	247 489
El	228 625	275 682
Uppvärmning	1 561 665	1 602 488
Sophantering och återvinning	119 894	106 143
Summa driftkostnader	5 545 366	3 658 519



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
BOA (kvm):	8918	8918
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	47	10
Självrisk	5	0
Underhåll	206	17
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	21
Tomträttsavgäld	57	57
Försäkringspremier	7	6
Kabel- och digital-TV	1	4
Fastighetsskötsel	1	0
Trädgårdsskötsel	14	17
Städning gemensamma utrymmen	13	12
Snö- och halkbekämpning	9	16
Vatten	26	28
El	26	31
Uppvärmning	175	180
Sophantering och återvinning	13	12
Summa driftkostnader	622	410

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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 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 bostadsrättsföreningar 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