

---

# Årsredovisning

---

**Brf Schaletten-Modisten**  
**1/1 2015 - 31/12 2015**  
**Org nr 769608-8728**

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



## Dagordning stämma

- 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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Schaletten-Modisten  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 gällde oförändrat i 10 år t.o.m. 2015-12-31 med en årlig avgäld på 504 900 kr.

Total tomtarea:	20 447 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	8 987 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	196 m <sup>2</sup>

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

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

## Styrelse

Efter den senaste stämman 2015-05-27 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>
Christer Nilsson	Ordförande	Stämman
David Bruhn	Sekreterare	Stämman
Christian Hörnebrant	Ledamot	Stämman
Hagge Haglund	Ledamot	Stämman
Madelen Wiberg	Ledamot	Stämman
Johanna Sandholm	Ledamot	Stämman
Ola Lonard	Ledamot	Stämman
 <i>Styrelsesuppleanter</i>		
Petra Öhult		Stämman
Malin Heimer		Stämman
Annika Samuelsson		Stämman

I tur att avgå är ledamöterna Hagge Haglund, Johanna Sandholm och David Bruhn samt suppleanterna Petra Öhult, Annika Samuelsson och Malin Heimer.

## Revisorer och övriga funktionärer

<i>Ordinarie revisorer</i>		
Grant Thornton	Revisor	Stämman
Per Göran Mattis	Auktoriserad revisor	Stämman
 <i>Revisorssuppleanter</i>		
Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman
 <i>Valberedning</i>		
Anders Johannison	Sammanställande	Stämman
Markus Åkerlund		Stämman
Mikael Gustafsson		Stämman

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5 % från och med 2016-01-01.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 458 tkr och planerat underhåll för 3 127 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2015 och visar på ett underhållsbehov på 59 380 tkr för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 764 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Ventilation, byte fläktar	117
Stambyte	930
Huskropp, tak	2 080

I resultatet ingår avskrivningar med 747 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -48 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken. Brf Schaletten-Modisten redovisar enligt K2-regelverket.

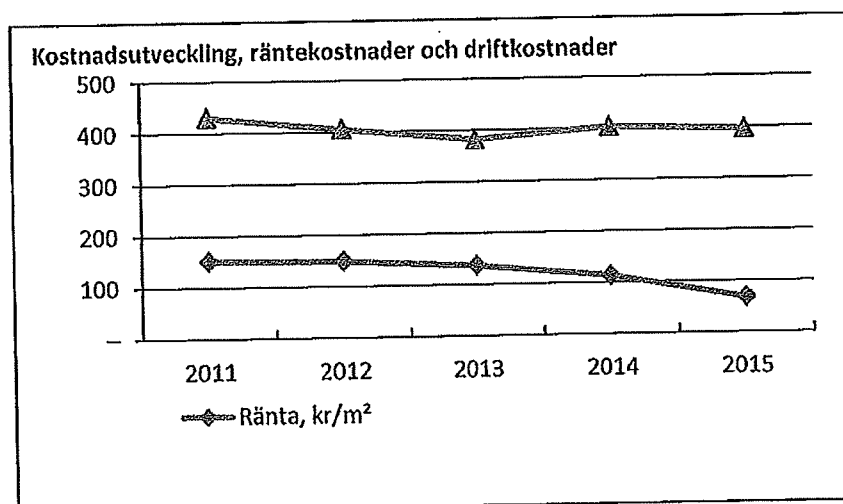
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 160 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14). Av föreningens lägenheter är 125 upplåtna med bostadsrätt och 20 med hyresrätt.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	7 924	7 668	7 461	7 251	7 056
Resultat efter finansiella poster	- 795	- 81	1 327	366	906
Årets resultat	- 795	- 81	1 327	366	906
Soliditet	63%	63%	63%	62%	62%
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	396	403	382	405	431
Ränta, kr/m²	68	114	137	149	151
Lån, kr/m²	3 900	3 902	3 910	3 920	3 930

Driftkostnad kr/m², ränta kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Övrig verksamhet

### Ekonomi

I januari höjdes månadsavgifterna 5 % och med tanke på stambytet får vi räkna med liknande höjningar några år framöver. Ränteläget är fortsatt gynnsamt och då räntan på lånen är föreningens enskilt största utgiftspost är detta en fråga som hanteras med största omsorg av styrelsen.

### Stambyte

Projektering för stambyte fortsatte under året och vid stämman beslutades att ge styrelsen mandat att upphandla konsult och entreprenör för genomförande av stambytet med tillhörande arbeten. En ny lägenhet byggs på Jenny Nyström gata 12 samt en ny tvättstuga i Fredrika Bremers gata 34. Under våren 2016 påbörjas bygget och de första lägenheterna kommer att vara färdigställda innan sommaresemestramna. Hela projektet beräknas ta mellan 18 – 24 månader.

### Takmålning

Föreningens tak har inte målats på många år och takmålningen som påbörjades hösten 2014 färdigställdes våren 2015.

### Energi

Styrelsen har sedan några år kontinuerligt arbetat med att energieffektivisera fastighetsbeståndet. Tak har tilläggsisolerats och andra åtgärder ses för närvarande över. Energikostnader är en av föreningens stora utgifter och således är det både av miljöskäl likväl som kostnadsskäl intressant att försöka få ned föreningens totala energianvändning. Därför fortsätter styrelsen arbetet för att se var ytterligare åtgärder kan sättas in för att spara energi. Stort som smått går igenom och en liten men enkel åtgärd för att spara energi är när styrelsen informerade om vikten av att hålla portarna stängda genom att sätta upp lappar i portarna.

### Trädgård

Trädgårdsdagar har traditionsenligt hållits vår och höst med container på plats. Utförda trädgårdsarbeten omfattar bl a ogrärensning, buskklippning, trädbeskärning, plantering av fruktträd samt ny belysning i päronträdet.

### Cykelrensning

En cykelrensning i föreningens cykelförråd påbörjades under 2015 och kommer att slutföras under 2016.

### Radon

På begäran av Miljöförvaltningen har radonmätningar genomförts under 2015 och kommer att avslutas under 2016. Resultatet kommer visa om, och i så fall vilka, åtgärder som behöver vidtas.

### Information

Nya medlemmar har under året välkomnats av en styrelserepresentant och fått en informationsfolder med ett innehåll motsvarande informationen som finns på föreningens hemsida, [www.schalettenmodisten.se](http://www.schalettenmodisten.se).

### Öppet hus

I samband med varje styrelsemöte har hållits "öppet hus", då boende kan komma till föreningslokalen och träffa styrelsen, hämta ut beställda nycklar, p-tillstånd mm.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-9 050 678
Årets resultat före fondförändring	-795 000
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 764 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>3 126 542</u>
Summa underskott	-8 483 136

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -8 483 136

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	7 924 379	7 667 845
Övriga rörelseintäkter	2	9 492	8 056
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>7 933 871</b>	<b>7 675 901</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-6 765 719	-5 545 366
Övriga externa kostnader	4	- 566 418	- 341 627
Personalkostnader	5	- 26 366	- 108 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 746 579	- 754 514
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 105 082</b>	<b>-6 750 494</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 171 211</b>	<b>925 407</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 045	38 154
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 628 834	-1 044 511
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 623 789</b>	<b>-1 006 357</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 795 000</b>	<b>- 80 950</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>- 795 000</b>	<b>- 80 950</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	96 133 502	96 880 081
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>96 133 502</b>	<b>96 880 081</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>—</b>	<b>—</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>96 133 502</b>	<b>96 880 081</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 307	3 571
Övriga fordringar		45 707	19 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	142 899	147 101
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>203 913</b>	<b>170 120</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 000 000	3 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 999 546	2 141 413
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 999 546</b>	<b>2 141 413</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 203 459</b>	<b>5 311 533</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 336 961</b>	<b>102 191 614</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 065 500	70 065 500
Fond för yttre underhåll		2 138 000	3 500 542
Summa bundet eget kapital		<u>72 203 500</u>	<u>73 566 042</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 688 136	-8 969 728
Årets resultat		- 795 000	- 80 950
Summa fritt eget kapital		<u>-8 483 136</u>	<u>-9 050 678</u>
Summa eget kapital		<u>63 720 365</u>	<u>64 515 365</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	35 801 472	35 818 052
Summa långfristiga skulder		<u>35 801 472</u>	<u>35 818 052</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	16 580	16 580
Leverantörskulder		262 814	424 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 535 730	1 417 586
Summa kortfristiga skulder		<u>1 815 124</u>	<u>1 858 197</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>101 336 961</b></u>	<u><b>102 191 614</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		52 442 475	52 442 475
Summa ställda säkerheter		<u>52 442 475</u>	<u>52 442 475</u>
<b>Ansvarförbindelser</b>			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det räkenskapsåret innan 2014. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nylligen 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
Inventarier	Linjär	40

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	6 646 415	6 329 985
Hyrer, bostäder	1 238 298	1 236 739
Hyrer, lokaler	21 080	18 997
Hyrer, p-platser	168 800	168 900
Hyrer, övriga	5 800	5 867
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 66 230	- 15 964
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 1 800	- 1 800
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 70 100	- 70 930
Rabatter	- 17 883	- 3 948
	<u>7 924 379</u>	<u>7 667 845</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Tillval	2 472	2 472
Inkassointäkter	1 620	2 700
Övriga rörelseintäkter	5 400	2 884
	<u>9 492</u>	<u>8 056</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	457 825	415 019
Självrisk	–	44 400
Underhåll	3 126 542	1 840 314
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	187 735	183 965
Tomträttsavgäld	504 900	505 050
Försäkringspremier	55 507	61 085
Kabel- och digital-TV	12 928	12 929
Fastighetsskötsel	–	12 508
Trädgårdsskötsel	156 759	128 598
Städning gemensamma utrymmen	111 558	111 557
Obligatoriska besiktningar	3 000	–
Bevakningskostnader	–	4 022
Snö- och halkbekämpning	162 592	82 426
Förbrukningsmateriel	6 580	–
Vatten	274 840	233 309
El	203 386	228 625
Uppvärmning	1 388 962	1 561 665
Sophantering och återvinning	112 605	119 894
	<u>6 765 719</u>	<u>5 545 366</u>

2015-12-31      2014-12-31

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Arvode för teknisk förvaltning	213 269	–
Arvode för ekonomisk förvaltning	215 434	210 423
Juridiska kostnader	2 925	4 650
Arvode, yrkesrevisorer	27 625	28 650
Övriga förvaltningskostnader	25 063	27 654
Kreditupplysningar	5 588	2 925
Telefon och porto	4 128	5 235
Konstaterade förluster hyror/avgifter	8 068	–
Medlems- och föreningsavgifter	9 210	9 210
Konsultarvoden	26 638	24 575
Bankkostnader	970	805
Advokat och rättegångskostnader	27 500	27 500
	<u>566 418</u>	<u>341 627</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	21 255	85 000
Fast styrelsearvode	<u>21 255</u>	<u>85 000</u>
Summa	5 111	23 987
Sociala kostnader	<u>26 366</u>	<u>108 987</u>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	475 312	475 312
Om- och tillbyggnader	225 125	225 125
Markanläggningar	6 675	14 610
Standardförbättringar	39 467	39 467
	<u>746 579</u>	<u>754 514</u>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 180
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	4 651	36 553
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	195	302
Övriga ränteintäkter	199	119
	<u>5 045</u>	<u>38 154</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	628 834	1 044 511
	<u>628 834</u>	<u>1 044 511</u>

2015-12-31      2014-12-31

**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	<u>105 456 393</u>	<u>105 456 393</u>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början		
Byggnader	-6 634 098	-6 158 786
Standardförbättringar	-1 674 787	-1 410 195
Markanläggningar	- 139 422	- 124 812
Markinventarier	- 128 005	- 128 005
	<u>-8 576 312</u>	<u>-7 821 798</u>

Årets avskrivning byggnader	- 475 312	- 475 312
Årets avskrivning standardförbättringar	- 264 592	- 264 592
Årets avskrivning markanläggningar	- 6 675	- 14 610
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-9 322 891</u>	<u>-8 576 312</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>96 133 502</u>	<u>96 880 081</u>
Varav		
Byggnader	87 953 069	88 428 381
Standardförbättringar	8 180 433	8 445 025
Markanläggningar	—	6 675

Taxeringsvärden		
bostäder	107 000 000	107 000 000
lokaler	750 000	750 000
Totalt taxeringsvärde	<u>107 750 000</u>	<u>107 750 000</u>
varav byggnader	64 341 000	64 341 000

2015-12-31      2014-12-31

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteförskott	167	875
Förutbetalda försäkringspremier	13 275	15 681
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 232	3 232
Förutbetald tomträttsavgäld	126 225	126 225
Övriga periodiserade kostnader	–	1 088
	<u>142 899</u>	<u>147 101</u>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 000 000	3 000 000
	Typ	Saldo	Ränta
	30 dagar	2 000 000	0,20
			Slutdatum
			2016-01-17
			<u>2 000 000</u>
			<u>3 000 000</u>

**Not 12 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	10 213 500	59 852 000	3 500 542	-8 969 728	- 80 950
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 80 950	80 950
Reservering underhållsfond			1 764 000	-1 764 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 126 542	3 126 542	
Årets resultat					- 795 000
Vid årets slut	10 213 500	59 852 000	2 138 000	-7 688 136	- 795 000

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

Fastighetslån	35 818 052	35 834 632
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 16 580	- 16 580
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>35 801 472</u>	<u>35 818 052</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	0,67%	Rörligt	3 496 530			3 496 530
SWEDBANK HYPOTEK	1,46%	2016-08-25	6 621 444			6 621 444
SWEDBANK HYPOTEK	1,49%	2016-08-25	12 823 666		16 580	12 807 086
SWEDBANK HYPOTEK	2,38%	2017-01-25	12 892 992			12 892 992
			<u>35 834 632</u>		<u>16 580</u>	<u>35 818 052</u>

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




2015-12-31      2014-12-31


**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna sociala avgifter	26 707	43 124
Upplupna räntekostnader	103 020	112 788
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	372 941	306 484
Upplupna elkostnader	20 308	18 874
Upplupna värmekostnader	196 212	236 875
Upplupna kostnader för renhållning	17 436	17 436
Upplupna revisionsarvoden	26 500	24 500
Upplupna styrelsearvoden	85 000	137 249
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 821	44 562
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	645 785	475 694
	<u>1 535 730</u>	<u>1 417 586</u>

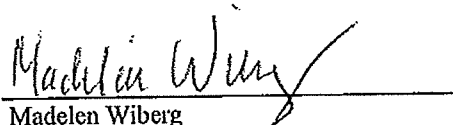
Stockholm 2016- 04 - 20

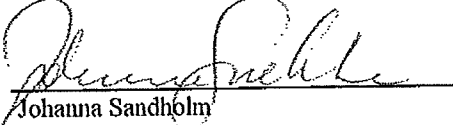
  
Christer Nilsson

  
David Bruhn

  
Christian Hörnebrant

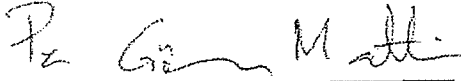
  
Hagge Häglund

  
Madelen Wiberg

  
Johanna Sandholm

  
Ola Lonard

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016- 04 - 26

  
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 2015.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

### Revisorns ansvar

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 2015 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 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### Revisorns ansvar

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 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 26 april 2016

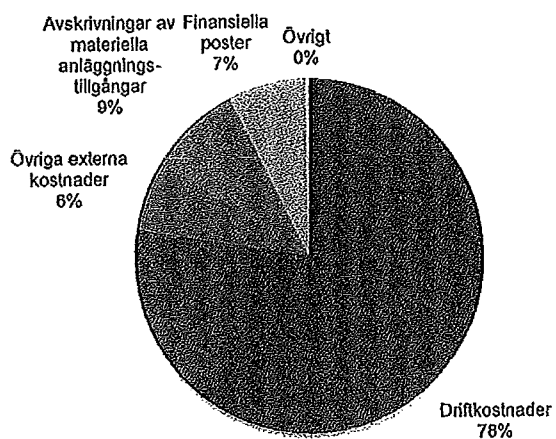
Grant Thornton Sweden AB

*P. Gönn Mattis*

Per Gönn Mattis  
Auktoriserad revisor

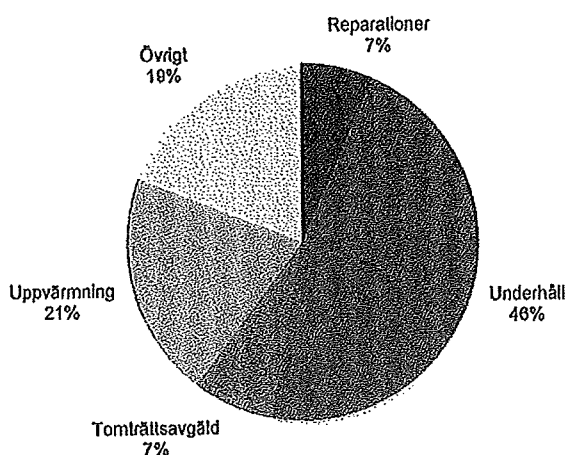
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	6 765 719	5 545 366
Övriga externa kostnader	566 418	341 627
Personalkostnader	26 366	108 987
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	746 579	754 514
Finansiella poster	623 789	1 006 357
<b>Summa kostnader</b>	<b>8 728 871</b>	<b>7 756 851</b>



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	457 825	415 019
Självrisk	0	44 400
Underhåll	3 126 542	1 840 314
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	187 735	183 965
Tomträttsavgäld	504 900	505 050
Försäkringspremier	55 507	61 085
Kabel- och digital-TV	12 928	12 929
Fastighetsskötsel	0	12 508
Trädgårdsskötsel	156 759	128 598
Städning gemensamma utrymnen	111 558	111 557
Obligatoriska besiktningar	3 000	0
Bevakningskostnader	0	4 022
Snö- och halkbekämpning	162 592	82 426
Förbrukningsmateriel	6 580	0
Vatten	274 840	233 309
El	203 386	228 625
Uppvärmning	1 388 962	1 561 665
Sophantering och återvinning	112 605	119 894
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 765 719</b>	<b>5 545 366</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	<b>8918</b>	<b>8918</b>
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	51	47
Självrisk	0	5
Underhåll	351	206
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21	21
Tomträttsavgäld	57	57
Försäkringspremier	6	7
Kabel- och digital-TV	1	1
Fastighetsskötsel	0	1
Trädgårdsskötsel	18	14
Städning gemensamma utrymmen	13	13
Obligatoriska besiktningar	0	0
Bevakningskostnader	0	0
Snö- och halkbekämpning	18	9
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	31	26
El	23	26
Uppvärmning	156	175
Sophantering och återvinning	13	13
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>759</b>	<b>622</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 bostadsrättshavarnas 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.

## 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.

vårdeminskning 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.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **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.

### **Vårdeminskning 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 stadgenliga 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](http://www.riksbyggen.se)