

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Schaletten-Modisten  
Org nr: 769608-8728



---

# Att bo i BRF

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 av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

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

---

# Dagordning enligt § 40

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma:

- 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 och revisorer och revisorsuppleanter
- 15) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 16) Val av revisorer och revisorsuppleanter
- 17) Val av valberedning
- 18) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende enligt § 38
- 19) Stämmans avslutand

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Schaletten-Modisten  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2002-10-30.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Schaletten 1 och Modisten 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 145 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Jenny Nyströms Gata och Fredrika Bremers Gata i Hägersten.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2026-01-01 med en årlig avgäld om 504 900 kr.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
52	50	36	7	145

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Förråd	MC-Garage	P-platser
1	7	3	139

Total bostadsarea: 8 918m<sup>2</sup>

Varav hyresrätter: 1 170 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 183 m<sup>2</sup>

Föregående års taxeringsvärde 113 330 000 kr

Årets taxeringsvärde 113 330 000 kr

## Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Städning	Ebur AB
Snöröjning	ABC Fasadvård AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållssopor	Stockholm Avfall AB
Kabel-tv	Com Hem AB

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 336 tkr och planerat underhåll för 24 385 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2015 och visade då på ett beräknat underhållsbehov om 1 881 tkr/år för de närmsta 30 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 764 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen nästan i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	22
Stambyte	24 329
Huskropp utvändigt	33

## Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Christer Nilsson	Ordförande	Stämman
David Bruhn	Sekreterare	Stämman
Ola Lonard	Ledamot	Stämman
Joakim Andersson	Ledamot	Stämman
Johanna Sandholm	Ledamot	Stämman
Madelen Wiberg	Ledamot	Stämman
Annika Samuelsson	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Marcus Åkerlund	Stämman
Mikael Gustafsson	Stämman
Birgitta Eriksson	Stämman

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Maaria Martin Vivaldi, Grand Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Grand Thornton	Stämman

Valberedning	Utsedd av
INVÄNTAR ÅRSMÖTESPROTOKOLL	

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 165 och på bokslutsdagen uppgår motsvarande antal till 168. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13). Av föreningens samtliga lägenheter är 126 upplåtna med bostadsrätt och 19 med hyresrätt.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 5 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 821 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

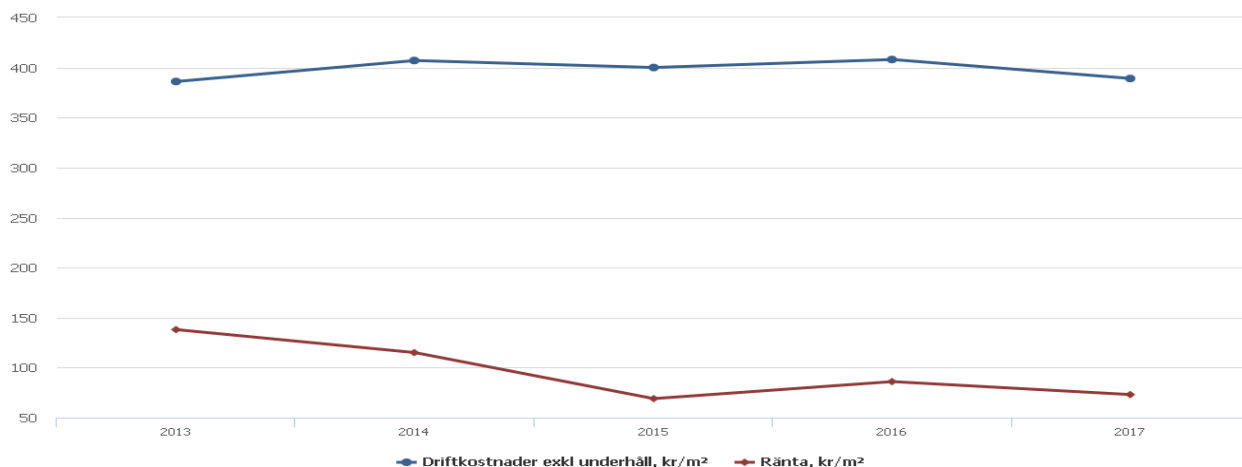
Det omfattande stambytet som belastat föreningens ekonomi särskilt sedan ett par år tillbaka har avslutats under verksamhetsåret 2017. Totalt under verksamhetsåret har stambytet uppnått en kostnadsnivå om 23 880 tkr och föreningen har under samma år utökat sin totala låneskuld till 76 840 tkr.

## Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade underhållskostnader. Bortsett från de omfattande underhållskostnaderna, har även övriga driftkostnader totalt i föreningen minskat jämfört med föregående år beroende på i synnerhet lägre reparationskostnader. Räntekostnaderna har, trots utökad låneskuld, minskat marginellt sedan året innan pga. av omsatta lån som inneburit nya lägre räntesatser.

I resultatet ingår avskrivningar med 737 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -20 656 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	8 561	8 211	7 924	7 668	7 461
Resultat efter finansiella poster	-21 393	-23 372	-795	-81	1 327
Årets resultat	-21 393	-23 372	-795	-81	1 327
Soliditet %	21	39	63	63	63
Likviditet %	229	147	287	286	301
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	389	408	400	407	386
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	73	86	69	115	138
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 342	6 352	3 936	3 938	3 945

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	59 852 000	10 213 500	0	-6 345 135	-23 281 692
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-23 281 692	23 281 692
Reservering underhållsfond			1 764 000	-1 764 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 764 000	1 764 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	244 000	1 631 000			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-21 393 053
<b>Vid årets slut</b>	<b>60 096 000</b>	<b>11 844 500</b>	<b>0</b>	<b>-29 626 827</b>	<b>-21 393 053</b>

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-29 717 172
Årets resultat	-21 393 053
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 764 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 764 000
<b>Summa</b>	<b>-51 110 225</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 51 110 225**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 561 467	8 211 330
Övriga rörelseintäkter	Not 3	526 762	13 593
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 088 229</b>	<b>8 224 923</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-27 939 310	-29 439 133
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 010 857	-504 952
Personalkostnader	Not 6	-122 777	-144 562
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-736 904	-739 904
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-29 809 848</b>	<b>-30 828 551</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-20 721 620</b>	<b>-22 603 628</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1	1 301
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-671 434	-679 365
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-671 433</b>	<b>-678 064</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-21 393 053</b>	<b>-23 281 692</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-21 393 053</b>	<b>-23 281 692</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 10	94 656 694	95 393 598
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	119 852
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>94 656 694</b>	<b>95 513 450</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>94 656 694</b>	<b>95 513 450</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	28 200	92 676
Övriga fordringar	Not 13	9 815	16 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	247 317	139 500
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>285 332</b>	<b>248 805</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 050 116	7 888 130
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 050 116</b>	<b>7 888 130</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 335 447</b>	<b>8 136 935</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>98 992 141</b>	<b>103 650 385</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	71 940 500	70 065 500	
Fond för yttre underhåll	0	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>71 940 500</b>	<b>70 065 500</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-29 717 172	-6 345 135	
Årets resultat	-21 393 053	-23 281 692	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-51 110 225</b>	<b>-29 626 827</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 830 275</b>	<b>40 438 673</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	76 271 782	57 784 892
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>76 271 782</b>	<b>57 784 892</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	16 580	16 580
Leverantörsskulder	Not 18	549 512	1 336 678
Övriga skulder	Not 19	1 800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 322 192	4 073 562
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 890 084</b>	<b>5 426 820</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>98 992 141</b>	<b>103 650 385</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Standardförbättringar; Fasad- och balkongarbeten	Linjär	40
Standardförbättringar; Markterrasser	Linjär	10

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 346 561	6 978 672
Hyror, bostäder	1 256 628	1 284 339
Hyror, lokaler	24 163	21 080
Hyror, p-platser	232 875	168 887
Hyror, övriga	3 418	5 632
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-157 370	-130 789
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 200	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-97 550	-70 560
Rabatter	-43 059	-44 129
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 561 467</b>	<b>8 211 330</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Tillvalsavgifter	9 154	2 472
Pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	14 336	0
Inkassointäkter	376	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	116
Övriga rörelseintäkter	17 957	9 385
Försäkringsersättningar	484 939	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>526 762</b>	<b>13 593</b>

<b>Not 4 Driftkostnader</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Underhåll	-24 384 853	-25 604 125
Reparationer	-335 540	-522 007
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-193 975	-187 160
Tomträttsavgäld	-504 900	-505 050
Försäkringspremier	-55 092	-53 101
Kabel- och digital-TV	-13 125	-16 193
Snö- och halkbekämpning	-114 206	-83 263
Statuskontroll	0	-2 000
Förbrukningsinventarier	0	-7 317
Vatten	-287 044	-273 078
Fastighetsel	-320 178	-271 363
Uppvärmning	-1 415 626	-1 448 229
Sophantering och återvinning	-86 459	-120 475
Förvaltningsarvode drift	-228 313	-345 773
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-27 939 310</b>	<b>-29 439 133</b>

<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-424 920	-222 900
Arvode, yrkesrevisorer	-35 575	-33 088
Övriga förvaltningskostnader	0	-18 348
Kreditupplysningar	-795	-5 625
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 128	0
Telefon och porto	-1 002	-4 131
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-9 272	-6 430
Konsultarvoden	-55 250	-54 075
Bankkostnader	-443 437	-107 941
Advokat och rättegångskostnader	0	-46 175
Övriga externa kostnader	-24 477	-6 238
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 010 857</b>	<b>-504 952</b>

<b>Not 6 Personalkostnader</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Styrelsearvoden	-90 000	-110 000
Utbildning	-4 500	0
Sociala kostnader	-28 277	-34 562
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-122 777</b>	<b>-144 562</b>

<b>Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-475 312	-475 312
Avskrivning Fasad- och balkongarbeten	-225 125	-225 125
Avskrivningar Markterrasser	-36 467	-39 467
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-736 904</b>	<b>-739 904</b>

<b>Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	877
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	247
Ränteintäkter skattekonto	1	177
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1</b>	<b>1 301</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande poster</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-671 434	-679 365
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-671 434</b>	<b>-679 365</b>
<b>Not 10 Byggnader</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	95 062 479	95 062 479
Standardförbättringar	10 119 812	10 119 812
Markanläggning	146 097	146 097
Markinventarier	128 005	128 005
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>105 456 393</b>	<b>105 456 393</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-7 584 722	-7 109 410
Standardförbättringar	-2 203 971	-1 939 379
Markanläggningar	-146 097	-146 097
Markinventarier	-128 005	-128 005
	<b>- 10 062 795</b>	<b>- 9 322 891</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-475 312	-475 312
Årets avskrivning standardförbättringar	-264 592	-264 592
	<b>- 739 904</b>	<b>- 739 904</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 10 802 699</b>	<b>- 10 062 795</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>94 653 694</b>	<b>95 393 598</b>
Varav		
Byggnader	87 002 445	87 477 757
Standardförbättringar	7 651 249	7 915 841
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	68 330 000	68 330 000
Mark	45 000 000	45 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>113 330 000</b>	<b>113 330 000</b>

<b>Not 11 Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Anskaffningsvärdet</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	164 667	164 667
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>164 667</b>	<b>164 667</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-164 667	-164 667
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 164 667</b>	<b>- 164 667</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>		
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	28 200	89 105
Kundfordringar	0	3 571
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>28 200</b>	<b>92 676</b>
<b>Not 13 Övriga fordringar</b>		
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattefordringar	8 579	15 394
Skattekonto	1 236	1 235
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>9 815</b>	<b>16 629</b>
<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	13 939	13 275
Förutbetalt förvaltningsarvode	107 153	0
Förutbetald tomträttsavgäld	126 225	126 225
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>247 317</b>	<b>139 500</b>
<b>Not 15 Kassa och bank</b>		
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Bankmedel	23 103	5 397
Transaktionskonto	4 027 012	7 882 733
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 050 116</b>	<b>7 888 130</b>

<b>Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetslån	76 288 362	57 801 472
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 580	-16 580
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>76 271 782</b>	<b>57 784 892</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,86 %	2018-03-23	0,00	22 000 000,00	0,00	22 000 000,00
SWEDBANK	0,87 %	2018-09-25	6 621 444,00	0,00	0,00	6 621 444,00
SWEDBANK	0,90%	2018-12-31	3 496 530,00	0,00	3 496 530,00	0,00
SWEDBANK	0,86%	2019-01-25	12 892 992,00	0,00	0,00	12 892 992,00
SWEDBANK	0,96%	2019-06-19	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
SWEDBANK	0,90%	2019-06-24	12 790 506,00	0,00	16 580,00	12 773 926,00
<b>Summa</b>			<b>57 801 472,00</b>	<b>22 000 000,00</b>	<b>3 513 110,00</b>	<b>76 288 362,00</b>

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

<b>Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	16 580	16 580
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>16 580</b>	<b>16 580</b>

<b>Not 18 Leverantörskulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Leverantörskulder	549 512	1 596 631
Tvistiga leverantörsskulder	0	-259 953
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>549 512</b>	<b>1 336 678</b>

<b>Not 19 Övriga skulder</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Övriga skulder	1 800	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 800</b>	<b>0</b>

<b>Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	86 465	120 096
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 741	2 722 199
Upplupna elkostnader	26 161	22 573
Upplupna värmekostnader	203 422	345 256
Upplupna kostnader för renhållning	0	17 000
Upplupna revisionsarvoden	0	30 000
Upplupna styrelsearvoden	213 879	137 991
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 502	9 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	688 021	669 447
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 322 192</b>	<b>4 073 562</b>



<b>Ställda säkerheter</b>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar		

<b>Eventualförpliktelser</b>	2017-12-31	2016-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	79 810 475	52 442 475

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Christer Nilsson

\_\_\_\_\_  
David Bruhn

\_\_\_\_\_  
Ola Lonard

\_\_\_\_\_  
Joakim Andersson

\_\_\_\_\_  
Johanna Sandholm

\_\_\_\_\_  
Madelen Wiberg

\_\_\_\_\_  
Annika Samuelsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-

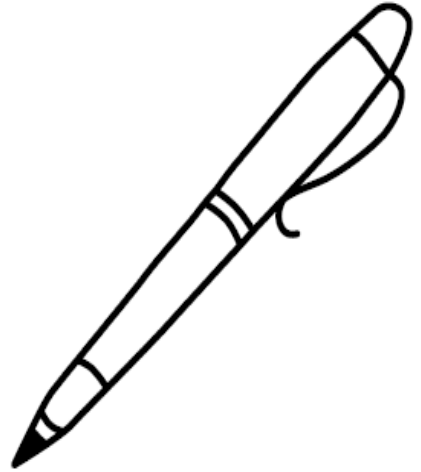
Grand Thornton

\_\_\_\_\_  
Maaria Martin Vivaldi

---

# Styrelsens ord

<Ange text här>



# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## 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).

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## 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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## 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**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **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 eller andelstal 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.

### **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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad 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.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

---

# 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.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

