Årsredovisning för

Brf Skaldjuret, Katrineholm

716424-0553

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	7-9
Underskrifter	9

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skaldjuret, Katrineholm, 716424-0553 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Information om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten
Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhafts av Förvaltnings AB Graden.
Föreningens handkassa har handhafts av Stefan Sonevang.
Vid årets utgång var medlemsantalet 77 stycken fördelade på 47 stycken lägenheter.
Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen
Ordinarie ledamot

Ordförande	Anneli Karlsson
Sekreterare	Magnus Johansson
Ledamot	Håkan Steiner
Ledamot	Stefan Sonevang
Ersättare	Dagny Westöö
Revisor	LR Revision & Redovisning Örebro Vingåker AB, Jens Forneng
Valberedning	Bengt Björk Sammankallande
	Christoffer Tegnemyr

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.
Styrelsen har beviljat fem stycken lägenhetsöverlåtelser under året.
Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.
Under året har styrelsen hållit elva stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Ingen förändring av årsavgiften har skett under året, dock var januari månad 2015 avgiftsfri.

Plattläggning och nedsågning av buskage har skett av Katrineholms Trädgårdstekniska Byrå.

Föreningen har investerat i fiber till samtliga lägenheter.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Januari månad 2016 är avgiftsfri.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Ostronet 1 & Krabban 1
Adress:	Näsnaregatan i Katrineholm
Byggår:	1992
Taxeringsvärde:	Ostronet 1, 12 852 000 kr varav byggnadsvärde 9 513 000 Krabban 1, 15 912 000 kr varav byggnadsvärde 11 778 000
Lägenhetsfördelning:	47 st lägenheter på 4 rum och kök á 109 m² vardera i form av 9 st radhuslängor. I anslutning finns utvändiga förråd och carportslängor.
Total boyta:	5 123 m²
Fastighetens areal:	18 266 m²

Översikt

	2015	*2014*	*2013*	*2012*
Nettoomsättning	3 117 533	3 117 533	3 117 627	3 117 534
Res. efter finansiella poster	618 398	674 336	576 926	555 248
Res. i % av nettoomsättningen	19,8	21,6	18,5	17,8
Balansomslutning	42 973 070	42 896 846	43 205 008	42 677 720
Soliditet %	23,5	22,1	20,4	19,3
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgift	663	663	663	663
Lån	6 314	6 432	6 664	6 676
Elkostnad	13	11	13	13
Vattenkostnad	43	45	43	42

I och med att föreningen har valt att uppföra årsredovisningen enligt K2 regelverket så ska byggnaden skrivas av enligt en rak avskrivningsplan till skillnad mot tidigare då en progressiv avskrivningsplan användes. Detta medför en höjd avskrivningstakt nu i början. Detta påverkar dock endast det bokförda resultatet och inte föreningens likviditet. Styrelsens bedömning är att avgiften är på en bra nivå för att klara av att betala föreningens löpande kostnader samt kommande underhåll av byggnaden.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningens förfogande står	
balanserat resultat	2 855 253
årets resultat	618 398
	3 473 651
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att	
till föreningens fond för fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	86 292
i ny räkning överföres	3 387 359
	3 473 651

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Rörelsens intäkter m.m			
Nettoomsättning	*1*	3 117 533	3 117 533
		3 117 533	3 117 533
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*2*	-1 032 321	-848 204
Personalkostnader	*3*	-50 225	-53 923
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	*4*	-461 354	-402 604
		-1 543 900	-1 304 731
Rörelseresultat		1 573 633	1 812 802
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		826	15 759
Räntekostnader och liknande resultatposter		-956 061	-1 154 225
		-955 235	-1 138 466
Årets resultat		618 398	674 336

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*4*	38 834 009	39 236 613
Inventarier, verktyg och installationer	*5*	528 750	0
		39 362 759	39 236 613
Summa anläggningstillgångar		39 362 759	39 236 613
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	4 026
Övriga fordringar		1 712	13 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 064	127 582
		186 776	145 148
Kortfristiga placeringar	*6*	2 195 741	2 195 741
Kassa och bank		1 227 794	1 319 344
Summa omsättningstillgångar		3 610 311	3 660 233
SUMMA TILLGÅNGAR		**42 973 070**	**42 896 846**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 232 747	5 232 747
Fond fastighetsunderhåll		1 406 231	1 326 231
		6 638 978	6 558 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 855 253	2 260 917
Årets resultat		618 398	674 336
		3 473 651	2 935 253
Summa eget kapital		10 112 629	9 494 231
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	32 344 990	32 949 042
		32 344 990	32 949 042
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	104 052	104 052
Leverantörsskulder		207 639	130 128
Skatteskulder		14 562	10 194
Övriga skulder		22 673	24 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	166 525	184 872
		515 451	453 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**42 973 070**	**42 896 846**

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Fastighetsinteckningar	55 716 457	55 716 457
Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningar byggnad enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden, med 1% från och med 2014.
Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.
Avskrivning inventarier 10 år.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Årsavgifter	3 400 988	3 400 984
Avgiftsnedsättning	-283 416	-283 412
Öresutjämning	-39	-39
Summa	**3 117 533**	**3 117 533**

Not 2 Driftskostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
El	64 099	58 472
Vatten och avlopp	220 973	230 647
Renhållning, Sophantering	60 592	57 274
Snöröjning	18 156	18 132
Reparation och underhåll	126 819	63 965
Övriga driftskostnader	12 340	4 688
Kommunal Fastighetsavgift	215 730	199 515
Fastighetsförsäkringpremie	76 684	71 946
Serviceavtal	1 506	0
Gemensam tv-anläggning	30 746	24 271
Planerat underhåll	92 943	21 068
Övriga föreningskostnader	9 803	11 121
Administrationskostnader	75 000	75 000
Extern revisionskostnad	10 594	9 625
Bankkostnader	2 518	2 480
Övriga främmande tjänster	13 818	0
Summa	**1 032 321**	**848 204**

Not 3 Styrelsearvoden, löner, ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Styrelsearvoden	39 360	42 280
Sociala kostnader	10 865	11 643
Summa	**50 225**	**53 923**

Not 4 Byggnader och mark

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 080 452	43 080 452
	43 080 452	43 080 452
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 843 839	-3 441 235
-Årets avskrivning enligt plan	-402 604	-402 604
	-4 246 443	-3 843 839
Redovisat värde vid årets slut	**38 834 009**	**39 236 613**
Bokfört värde byggnader	36 014 009	36 416 613
Bokfört värde mark	2 820 000	2 820 000
	38 834 009	**39 236 613**

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 000	24 000
-Nyanskaffningar	587 500	0
-Avyttringar och utrangeringar	-24 000	0
	587 500	24 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 000	-24 000
-Avyttringar och utrangeringar	24 000	0
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-58 750	0
	-58 750	-24 000
Redovisat värde vid årets slut	**528 750**	**0**

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Bokfört värde 201512-31	*Marknadsvärde 201512-31*	*Årets värde utveckling*	*Latent vinst*
Lux Korträntefond Mega	2 195 741	2 279 436	470	83 695

Not 7 Eget kapital

	Insatser	*Fond fastighets-underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	5 232 747	1 326 231	2 260 917	674 336
Resultat disp enligt stämmobeslut			674 336	-674 336
Fondavsättning enligt stämmobeslut		80 000	-80 000	0
Årets resultat				618 398
Vid årets slut	**5 232 747**	**1 406 231**	**2 855 253**	**618 398**

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	*Löptid*	*Ränta*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
Stadshypotek AB	2015-04-30	3,74%	0	11 100 000
Stadshypotek AB	2016-04-30	1,25%	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2017-04-30	1,30%	1 000 000	0
Stadshypotek AB	2018-04-30	3,05%	11 600 000	11 600 000
Stadshypotek AB	2019-04-30	3,22%	10 249 042	10 353 094
Stadshypotek AB	2020-04-30	2,01%	8 600 000	0
			32 449 042	**33 053 094**
Varav kortfristig del inom 1 år			-104 052	-104 052
Kvarstående långfristig del			**32 344 990**	**32 949 042**

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Upplupna räntekostnader	101 016	119 640
Beräknat arvode revision	10 500	10 000
Övriga upplupna kostnader	55 008	55 234
	166 524	**184 874**

Underskrifter

Katrineholm 2016-03-09

Anneli Karlsson

Magnus Johansson

Håkan Steiner

Stefan Sonevang

Min revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2016

LR Revision & Redovisning Örebro Vingåker AB, Jens Forneng
Auktoriserad revisor

allabrf.se

LR Revision & Redovisning
Örebro/Vingåker AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skaldjuret, Katrineholm
Org.nr 716424-0553

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skaldjuret, Katrineholm för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skaldjuret, Katrineholm för räkenskapsåret 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.
Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örebro den 4/4 2016

LR Revision & Redovisning

Jens Forneng
Auktoriserad revisor

allabrf.se