Årsredovisning för

Brf Skaldjuret, Katrineholm

716424-0553

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Tilläggsupplysningar	6
Upplysningar till resultaträkning	6-7
Upplysningar till balansräkning	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 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 78 stycken fördelade på 47 stycken lägenheter.
Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Styrelsen

Ordförande	Anneli Karlsson
Sekreterare	Magnus Johansson
Ledamot	Håkan Steiner
Ledamot	Stefan Sonevang
Suppleant	Malin Henriks
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 sju stycken lägenhetsöverlåtelser under året.
Styrelsen har ej beviljat någon andrahandsuthyrning under året.
Under året har styrelsen hållit tolv stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2016.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avgiftsfri månad i jan-16
Soprum o fastighetsförråd har fått kodlås.
Samtliga cylindrar i alla lägenheter är utbytta till en nytt låssystem.
Extra amortering 500 000kr

Händelser efter räkenskapsåret slut och planerade underhållsarbeten.
Avgiftsfri månad i jan-17
Vår/Sommar 2017- ommålning fönster utsida söderläge övervåning.

Eget kapital

	Insatser	*Fond fastighets-underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	5 232 747	1 406 231	2 855 253	618 398
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			618 398	-618 398
Fondavsättning enligt stämmobeslut		86 292	-86 292	
Årets resultat				426 499
Vid årets slut	**5 232 747**	**1 492 523**	**3 387 359**	**426 499**

Flerårsöversikt

	2016	*2015*	*2014*	*Belopp i kr 2013*
Nettoomsättning	3 117 530	3 117 533	3 117 533	3 117 627
Resultat efter finansiella poster	426 499	618 398	674 336	576 926
Resultat i % av nettoomsättningen	13,7	19,8	21,6	18,5
Soliditet, %	24,7	23,5	22,1	20,4
Balansomslutning	42 668 481	42 973 070	42 896 846	43 205 008
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgift	664	664	663	663
Lån	6 216	6 334	6 432	6 664
Gemensam elkostnad	12	13	11	13
Vattenkostnad	46	43	45	43

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	3 387 359
årets resultat	426 499
Totalt	3 813 858
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	86 292
balanseras i ny räkning	3 727 566
Summa	3 813 858

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-01-01-2016-12-31*	*2015-01-01-2015-12-31*
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	*2*	3 117 530	3 117 533
Summa rörelseintäkter		3 117 530	3 117 533
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	*3*	-1 290 913	-1 032 321
Personalkostnader	*4*	-62 038	-50 225
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*5,6*	-461 350	-461 354
Summa rörelsekostnader		-1 814 301	-1 543 900
Rörelseresultat		1 303 229	1 573 633
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		301	826
Räntekostnader och liknande resultatposter		-877 031	-956 061
Summa finansiella poster		-876 730	-955 235
Resultat efter finansiella poster		426 499	618 398
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		426 499	618 398
Skatter		0	0
Årets resultat		426 499	618 398

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	38 431 405	38 834 009
Inventarier, verktyg och installationer	*6*	470 000	528 750
Summa materiella anläggningstillgångar		38 901 405	39 362 759
Summa anläggningstillgångar		38 901 405	39 362 759
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		40 152	1 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		37 945	185 064
Summa kortfristiga fordringar		78 097	186 776
Kortfristiga placeringar	*7*		
Övriga kortfristiga placeringar		2 195 741	2 195 741
Summa kortfristiga placeringar		2 195 741	2 195 741
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 493 238	1 227 794
Summa kassa och bank		1 493 238	1 227 794
Summa omsättningstillgångar		3 767 076	3 610 311
SUMMA TILLGÅNGAR		42 668 481	42 973 070

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		5 232 747	5 232 747
Fond fastighetsunderhåll		1 492 523	1 406 231
Summa bundet eget kapital		6 725 270	6 638 978
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 387 359	2 855 253
Årets resultat		426 499	618 398
Summa fritt eget kapital		3 813 858	3 473 651
Summa eget kapital		10 539 128	10 112 629
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	31 740 938	32 344 990
Summa långfristiga skulder		31 740 938	32 344 990
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*8*	104 052	104 052
Leverantörsskulder		98 384	207 639
Skatteskulder		14 562	14 562
Övriga skulder		0	22 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*9*	171 417	166 525
Summa kortfristiga skulder		388 415	515 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 668 481	42 973 070

JF

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*%*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Inventarier	10

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	*2015-12-31*
Månadsavgifter	3 400 988	3 400 988
Avgiftsnedsättning	-283 416	-283 416
Öresutjämning	-42	-39
	3 117 530	**3 117 533**

JF

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
El	62 756	64 099
Vatten och avlopp	234 646	220 972
Renhållning, sophantering	61 903	60 592
Snöröjning	22 893	18 156
Reparation och underhåll	49 758	126 819
Övriga driftskostnader	12 769	12 340
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	215 730	215 730
Fastighetsförsäkringar	82 447	76 684
Serviceavtal	14 588	1 506
Gemensam tv-anläggning	29 336	30 746
Förbrukningsinventarier	5 353	0
Planerat underhåll	401 099	92 943
Övriga föreningskostnader	9 324	9 803
Administrationskostnader	75 498	75 000
Extern revisionskostnad	10 213	10 594
Bankkostnader	2 600	2 519
Övriga främmande tjänster	0	13 818
Summa	**1 290 913**	**1 032 321**

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01-2016-12-31	*2015-01-01-2015-12-31*
Styrelsearvoden	47 750	39 360
Sociala kostnader	14 288	10 865
	62 038	**50 225**

Upplysningar till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	43 080 452	43 080 452
	43 080 452	43 080 452
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 246 443	-3 843 839
-Årets avskrivning enligt plan	-402 604	-402 604
	-4 649 047	-4 246 443
Redovisat värde vid årets slut	**38 431 405**	**38 834 009**
Bokfört värde byggnader	35 611 405	36 014 009
Bokfört värde mark	2 820 000	2 820 000
	38 431 405	**38 834 009**

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	*2015-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	610 847	47 347
-Nyanskaffningar	0	587 500
-Avyttringar och utrangeringar	0	-24 000
Vid årets slut	610 847	610 847
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-82 097	-47 347
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	0	24 000
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-58 750	-58 750
Vid årets slut	-140 847	-82 097
Redovisat värde vid årets slut	**470 000**	**528 750**

Not 7 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde 20161231	*Marknads-värde 20161231*	*Årets värde-utveckling*	*Latent vinst*
Lux Korträntefond	2 195 741	2 283 667	4 231	87 926

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	*Löptid*	*Ränta*	*2016-12-31*	*2015-12-31*
Stadshypotek	2018-04-30	3,05%	11 600 000	11 600 000
Stadshypotek	2019-04-30	3,22%	10 144 990	10 249 042
Stadshypotek	2017-04-30	1,30%	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2020-04-30	2,01%	8 600 000	8 600 000
Stadshypotek	3 mån	1,50%	500 000	1 000 000
			31 844 990	**32 449 042**
Varav kortfristig del 1 år			-104 052	-104 052
Kvarstående långfristig del			**31 740 938**	**32 344 990**

Ställda säkerheter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	55 716 457	55 716 457
Summa ställda säkerheter	**55 716 457**	**55 716 457**

allabrf.se

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	*2015-12-31*
Upplupna räntekostnader	100 645	101 016
Förutbetalda intäkter	9	0
Upplupna revisionskostnader	10 500	10 500
Övriga upplupna kostnader	60 263	55 009
	171 417	**166 525**

Underskrifter

Katrineholm 2017-03-09

Anneli Karlsson
Styrelseordförande

Magnus Johansson

Håkan Steiner

Stefan Sonevang

Min revisionsberättelse har lämnats den 16/3- 2017.

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

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skaldjuret, Katrineholm för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 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.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

allabrf.se

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skaldjuret, Katrineholm för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

allabolag.se

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
-på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 16 mars 2017

Jens Forneng
Auktoriserad revisor