

Årsredovisning

BRF SKATAN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769616-5708 EB

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



DAGORDNING

VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

2016

-
- 1) Stämmans öppnande.
 - 2) Val av stämмоordförande
 - 3) Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare.
 - 4) Fastställande av röstlängd.
 - 5) Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
 - 6) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
 - 7) Fastställande av dagordning.
 - 8) Föredragande av styrelsens årsredovisning.
 - 9) Föredragande av revisorernas berättelse.
 - 10) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
 - 11) Beslut om resultatdisposition.
 - 12) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
 - 13) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
 - 14) Beslut om antalet styrelseledamöter och suppleanter
 - 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 till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 19) Stämmans avslutande.
-

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	7
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga <i>EB</i>

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SKATAN får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
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 äger fastigheten Skatan 4 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 14 byggnader med 29 lägenheter uppförda varav 2 upplåtits med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1890 och 1995. Fastighetens adress är Köpmangatan 10A-D, 12 A-B, och 14. Stationsgatan 19 A-B och 21 samt Tullgatan 11, 13 A-B, 15 A-B och 17.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Luleå kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-03-31 med en årlig avgäld på 230 173 kr.

Lägenhetsfördelning:			Dessutom tillkommer:	
2 rok	3 rok	4 rok	Garage	P-platser
11	11	7	26	4

Total tomtarea: 5 189 m²

Total bostadsarea: 2 414 m²

Årets taxeringsvärde 21 190 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 21 190 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Luleå har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. *EB*

Efter den senaste stämman 2015-06-09 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Johan Riesbeck	Ordförande	Stämman
Maria Dahlberg	Vice ordförande	Stämman
Karina Englund	Sekreterare	Stämman
Anna Emborg	Ledamot	Stämman
Patric Niva	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Jan Jalkelius	Stämman
Mattias Gidlöf	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Hans Tornberg	Av föreningen vald revisor	Stämman
KPMG	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Anne Wångblad	Valberedning	Stämman
Erik Öhman	Valberedning	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-10-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 671 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 104 tkr och planerat underhåll för 477 tkr. Kostnaderna för underhåll har bestått av byte av fjärrvärmeväxlare, byte av ventilationsaggregat och fläktmotorer samt tak- och målningsarbeten.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan upprättad.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 177% till 500%.

I resultatet ingår avskrivningar med 261 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -258 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.

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. *EB*

Medlemsinformation

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012
Soliditet	69%	67%	67%	67%
Likviditet	500%	177%	166%	328%
Avgifts- och hyresbortfall	0,55%	0,28%	0,38%	2,21%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	670	596	541	313
Driftkostnader, kr/m ²	744	494	525	363
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	546	494	525	363
Ränta, kr/m ²	90	95	100	67
Lån, kr/m ²	3 074	3 107	3 140	3 173

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämman behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-583 371
Årets resultat före fondförändring	-518 153
Årets fondavsättning enligt stadgarna	0
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa underskott	-1 101 524

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 101 524
----------------------------	------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 972 650	1 828 574
Övriga rörelseintäkter	2	31 402	31 380
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 004 052	1 859 954
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 795 478	-1 193 177
Övriga externa kostnader	4	- 193 762	- 181 892
Personalkostnader	5	- 58 639	- 62 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 260 585	- 260 585
Summa rörelsekostnader		-2 308 464	-1 697 988
Rörelseresultat		- 304 412	161 966
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 528	5 612
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	- 216 269	- 229 065
Summa finansiella poster		- 213 741	- 223 453
Resultat efter finansiella poster		- 518 153	- 61 488
Årets resultat		- 518 153	- 61 488 EB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	22 851 901	23 109 296
Inventarier, verktyg och installationer		3 190	6 380
Summa materiella anläggningstillgångar		22 855 091	23 115 676
Summa anläggningstillgångar		22 855 091	23 115 676
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	111 670	73 487
Summa kortfristiga fordringar		111 670	73 487
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	1 800 000	700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	444 155	333 634
Summa kassa och bank		444 155	333 634
Summa omsättningstillgångar		2 355 825	1 107 121
SUMMA TILLGÅNGAR		25 210 916	24 222 797

EB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Insatser		16 532 495	15 984 066
Upplåtelseavgifter		1 969 208	757 637
Summa bundet eget kapital		18 501 703	16 741 703
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 583 371	- 521 884
Årets resultat		- 518 153	- 61 487
Summa fritt eget kapital		-1 101 524	- 583 371
Summa eget kapital		17 400 179	16 158 332
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	7 340 000	7 440 000
Summa långfristiga skulder		7 340 000	7 440 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	80 000	60 000
Leverantörsskulder	15	105 877	175 773
Skatteskulder	16	4 088	10 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	280 772	378 634
Summa kortfristiga skulder		470 737	624 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 210 916	24 222 797
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		7 700 000	7 700 000
Summa ställda säkerheter		7 700 000	7 700 000
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>EB</i>

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 244 286 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
- 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.

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. *EB*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Byggnadsinventarier	Linjär	10 och 50
Installationer	Linjär	5

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	1 618 025	1 438 561
Hyrer, bostäder	236 162	265 636
Hyrer, garage	115 070	115 440
Hyrer, p-platser	14 213	13 980
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 1 219	—
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 6 697	- 4 810
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 905	- 233
	<u>1 972 650</u>	<u>1 828 574</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	15 600	15 600
IT-avgifter	15 600	15 600
Övriga ersättningar	202	180
	<u>31 402</u>	<u>31 380</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	103 705	176 239
Underhåll	476 972	—
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	45 387	44 633
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	194 455	87 300
Försäkringspremier	38 585	37 044
Kabel- och digital-TV	22 448	22 184
Fastighetsskötsel	176 966	170 776
Bevakningskostnader	8 949	8 448
Snö- och halkbekämpning	157 743	102 988
Förbrukningsmateriel	56 865	3 256
Vatten	116 947	140 444
El	137 267	148 282
Uppvärmning	188 840	190 320
Sophantering och återvinning	70 349	61 263
	<u>1 795 478</u>	<u>1 193 177</u> <i>EB</i>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	35 572	34 751
Lokalkostnader	400	–
IT-kostnader	65 622	65 615
Juridiska kostnader	180	220
Arvode, yrkesrevisorer	8 225	6 975
Möteskostnader	2 800	3 200
Övriga försäljningskostnader	52 800	–
Kontorsmateriel	2 241	–
Telefon och porto	9 285	8 291
Konsultarvoden	9 702	57 625
Bankkostnader	576	540
Övriga externa kostnader	6 359	4 675
	<u>193 762</u>	<u>181 892</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	45 000	40 000
Utbildning, förtroendevalda	11 500	1 000
Summa	<u>56 500</u>	<u>41 000</u>
Sociala kostnader	2 139	21 334
	<u>58 639</u>	<u>62 334</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	243 914	243 914
Byggnadsinventarier	13 481	13 481
Anslutningsavgifter	3 190	3 190
	<u>260 585</u>	<u>260 585</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	266
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 528	5 346
	<u>2 528</u>	<u>5 612</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	216 156	229 065
Övriga räntekostnader	113	–
	<u>216 269</u>	<u>229 065</u> <i>EB</i>

2015-12-31 2014-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	23 638 450	23 638 450
Byggnadsinventarier	123 250	123 250
	<u>23 761 700</u>	<u>23 761 700</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	–	–
Summa anskaffningsvärden	<u>23 761 700</u>	<u>23 761 700</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 623 517	- 379 603
Byggnadsinventarier	- 28 887	- 15 406
	<u>- 652 404</u>	<u>- 395 009</u>
Årets avskrivning byggnader	- 243 914	- 243 914
Årets avskrivning byggnadsinventarier	- 13 481	- 13 481
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 909 799</u>	<u>- 652 404</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>22 851 901</u>	<u>23 109 296</u>
Varav		
Byggnader	22 771 019	23 014 933
Byggnadsinventarier	80 882	94 363
Taxeringsvärden		
byggnader	15 865 000	15 865 000
mark	5 325 000	5 325 000
Totalt taxeringsvärde	<u>21 190 000</u>	<u>21 190 000</u>

Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 760	12 760
Årets anskaffningar	–	–
Summa anskaffningsvärden	<u>12 760</u>	<u>12 760</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 6 380	- 3 190
	<u>- 6 380</u>	<u>- 3 190</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 3 190	- 3 190
	<u>- 3 190</u>	<u>- 3 190</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 9 570</u>	<u>- 6 380</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>3 190</u>	<u>6 380</u> <i>EB</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	772	—
Förutbetalda försäkringspremier	40 226	38 585
Förutbetalda kabel-tv-avgift	5 739	5 612
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	5 800	5 800
Förutbetalda tomträttsavgäld	57 543	21 825
Övriga periodiserade kostnader	795	744
Övrigt	795	921
	<u>111 670</u>	<u>73 487</u>

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 800 000	700 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	400 000	0,20	2016-01-17		
90 dagar	1 400 000	0,25	2016-01-17		
				<u>1 800 000</u>	<u>700 000</u>

Not 12 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	444 155	333 634
	<u>444 155</u>	<u>333 634</u>

Not 13 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond		Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	757 637	15 984 066	0		- 521 884	- 61 487
Disposition enl. årsstämmobeslut						
Årets resultat 2014					- 61 487	61 487
Avsättning till underhållsfond			0		—	
Ianspråktagande av underhållsfond			0		—	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	1 211 571	548 429				
Årets resultat						- 518 153
Vid årets slut	1 969 208	16 532 495	0		- 583 371	- 518 153
<i>Insatskapital enligt ekonomisk plan</i>	18 136 460					
<i>Avgår ej sålda bostadsrätter</i>	-1 603 965					
	<u>16 532 495</u>					

EB

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	7 420 000	7 500 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 80 000	- 60 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	7 340 000	7 440 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,03%	2016-01-28	1 000 000			1 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,89%	2018-01-25	2 700 000			2 700 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,34%	2017-02-24	3 800 000		80 000	3 720 000
			7 500 000		80 000	7 420 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 320 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 7 020 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	105 877	175 773
	105 877	175 773

Not 16 Skatteskulder

Skatteskulder	4 088	10 058
	4 088	10 058

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	2 505	22 520
Upplupna sociala avgifter	14 139	33 334
Upplupna räntekostnader	33 845	35 463
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 125	—
Upplupna elkostnader	14 348	15 809
Upplupna värmekostnader	20 424	22 131
Upplupna kostnader för renhållning	1 274	1 224
Upplupna styrelsearvoden	45 000	76 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	58 513
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 112	113 640
	280 772	378 634 <i>EB</i>

2015-12-31

2014-12-31

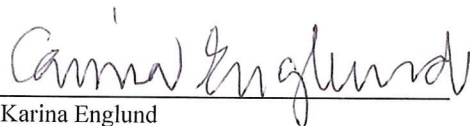
Luleå 2016-05-10



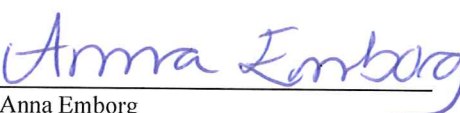
Johan Riesbeck



Maria Dahlberg



Karina Englund



Anna Emborg



Patric Niva

Vår revisionsberättelse har lämnats 160513



Hans Tornberg
Av föreningen vald Revisor



Ingela Björklund
Auktoriserad revisor KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skatan, org. nr 769616-5708

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skatan 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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 BRF Skatans 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 Skatan 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.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Luleå den 13/5-16

KPMG AB

Ingela Björklund
Auktoriserad revisor

Hans Tornberg
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

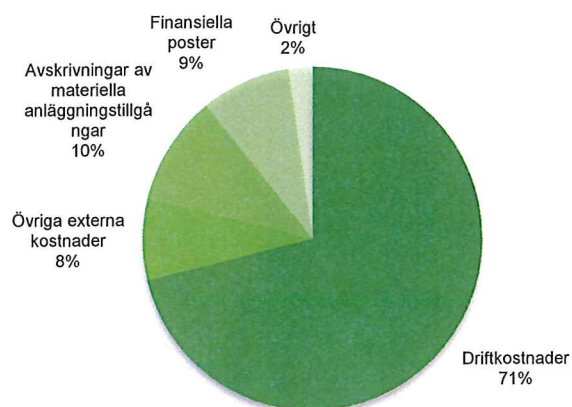
Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

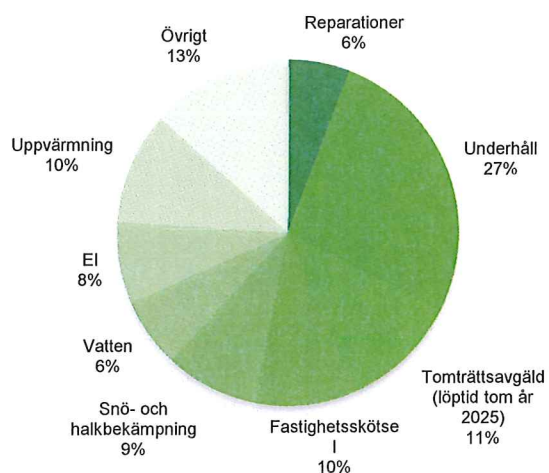
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	1 795 478	1 193 177
Övriga externa kostnader	193 762	181 892
Personalkostnader	58 639	62 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	260 585	260 585
Finansiella poster	213 741	223 453
Summa kostnader	2 522 205	1 921 441



driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	103 705	176 239
Underhåll	476 972	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	45 387	44 633
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	194 455	87 300
Försäkringspremier	38 585	37 044
Kabel- och digital-TV	22 448	22 184
Fastighetsskötsel	176 966	170 776
Bevakningskostnader	8 949	8 448
Snö- och halkbekämpning	157 743	102 988
Förbrukningsmateriel	56 865	3 256
Vatten	116 947	140 444
El	137 267	148 282
Uppvärmning	188 840	190 320
Sophantering och återvinning	70 349	61 263
Summa driftkostnader	1 795 478	1 193 177



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	2459	2459
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	42	72
Underhåll	194	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	18
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2025)	79	36
Försäkringspremier	16	15
Kabel- och digital-TV	9	9
Fastighetsskötsel	72	69
Bevakningskostnader	4	3
Snö- och halkbekämpning	64	42
Förbrukningsmateriel	23	1
Vatten	48	57
El	56	60
Uppvärmning	77	77
Sophantering och återvinning	29	25
Summa driftkostnader	730	485

BRF SKATAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF SKATAN 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

