

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år, 1 %

Markanläggning 20 år 5 %

Fastighetsförb. 5 år 20 % , 50 år 2 % resp. 100 år 1%

Inventarier 5 år 20 % resp. 10 år 10 %

Installationer 10 år 10 % resp. 20 år 5 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1217 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats med 82 400 kr exkl sociala avgifter.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- och utbetalningar.

JA
EZ
TA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter och hyresintäkter	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	2 741 861	2 474 808
	Hyresintäkter bostäder	597 190	649 140
	Hyresintäkter lokaler	95 940	96 333
	Hyresintäkter garage	91 063	99 481
	Övriga intäkter	28 013	22 119
		<u>3 554 067</u>	<u>3 341 881</u>
Not 2	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel	128 101	128 199
	Städ och entrémattor	123 549	137 147
	Sophämtning	100 320	215 582
	Reparationer och underhåll	371 714	209 464
	Fastighetsel	85 986	90 926
	Fjärrvärme	1 058 929	1 076 593
	Vatten	105 303	98 822
	Försäkringspremier	72 576	78 192
	Fastighetsskatt / avgift	107 312	107 280
	Övriga driftskostnader	623 304	613 198
		<u>2 777 094</u>	<u>2 755 403</u>
Not 3	Övriga externa kostnader	2014	2013
	Arvode ekonomisk förvaltning	139 815	126 774
	Övriga försäljningskostnader lgh	50 973	267 182
	Revisionsarvode	31 494	39 948
	Konsultarvoden	37 206	23 558
	Serficeavgifter brf-organisation	19 740	0
	Bankkostnader	6 983	6 907
	It-tjänster	9 105	17 181
	Inkassokostnader	8 299	2 968
	Övriga administrativa kostnader	55 804	9 072
		<u>359 419</u>	<u>493 590</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Byggnad	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	78 771 265	78 669 949
Årets inköp	0	101 316
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 771 265	78 771 265
Ingående avskrivningar	-2 895 426	-1 959 156
Årets avskrivningar	-939 213	-936 270
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 834 639	-2 895 426
Utgående redovisat värde	74 936 626	75 875 839
Redovisat värde byggnader	74 842 499	70 467 349
Redovisat värde markanläggningar	94 127	99 193
Redovisat värde fastighetsförbättringar	0	5 309 297
	74 936 626	75 875 839
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	60 682 000 37 031 000	60 682 000 37 031 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	917 675	917 675
Inköp	268 789	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 186 464	917 675
Ingående avskrivningar	-169 189	-101 575
Försäljningar/utrangeringar	0	-37 423
Årets avskrivningar	-85 882	-30 191
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 071	-169 189
Utgående redovisat värde	931 393	748 486

[Handwritten signature]

TA

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkringspremie	37 333	37 253
Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	0	31 267
Förutbetald tomträttsavgäld	69 650	69 650
Övriga förutbetalda kostnader	17 083	12 539
	<u>124 066</u>	<u>150 709</u>

Not 7 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 762 106	5 202 864	457 268	-4 795 237	-1 815 283
Resultatdisp. enl. beslut av	0				0
fg års föreningsstämma	0	0	182 046	-1 997 329	1 815 283
Ökning av insatskapital	811 965	1 183 035	0	0	0
Årets förlust					-1 318 495
Belopp vid årets utgång	59 574 071	6 385 899	639 314	-6 792 566	-1 318 495

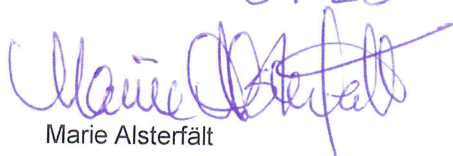
Not 8 Långfristiga skulder	2014-12-31	2013-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	116 434	267 735
Amortering efter 5 år	20 500 771	22 356 577
	<u>20 617 205</u>	<u>22 624 312</u>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2015	Skuld per 2014-12-31
SBAB	2019-12-13	1,85	23 786	6 643 534
SBAB	2015-05-12	3,86		8 675 000
SBAB	2019-12-13	1,85		5 322 457
Avgår kortfristig del				-23 786
Totalt:			<u>23 786</u>	<u>20 617 205</u>

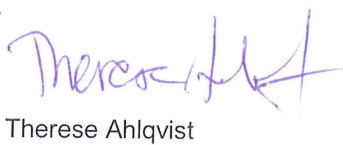
TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	44 599	62 311
Förskottsbetalda avgifter/hyror	171 547	163 211
Upplupen värmekostnad	172 588	153 893
Revisionarvode	25 000	20 000
Övriga upplupna kostnader	60 355	40 339
	<hr/> 474 089	<hr/> 439 754

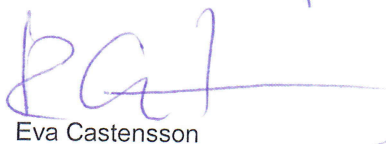
Stockholm 2015-04-23



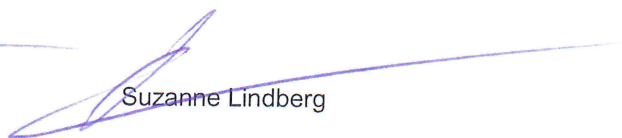
Marie Alsterfält



Therese Ahlqvist



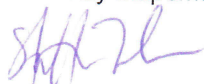
Eva Castensson



Suzanne Lindberg

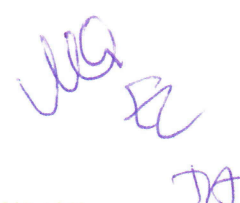
Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2015.

Baker Tilly Mapema



Staffan Zander

Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skärkarlen 6
Org.nr 769618-1150

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skärkarlen 6 för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2014-12-31 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 Skärkarlen 6 för räkenskapsåret 2014.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 28/4 2015

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

Bilaga:

Så här tolkar du Årsredovisningen

Förvaltningsberättelsen

Avsnittet ger en förklaring till verksamheten. T.ex. en beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen. I förvaltningsberättelsen upplyser föreningen om sådant som inte finns med i balans- och resultaträkningen men som ändå är viktiga för att kunna bedöma föreningens ekonomi. Här redovisar även styrelsen sitt förslag på hur föreningens resultat för året ska disponeras.

Resultaträkningen

Här redovisas föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan att långsiktigt anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Därför kan resultatet variera från år till år, t.ex. om föreningen ett visst år tagit stora akuta underhållskostnader som inte täcktes av intäkterna just det året.

Årsavgifterna bör dock beräknas till en nivå där de tillsammans med eventuella hyresintäkter täcker rörelsens löpande utgifter samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fond).

Intäkter

De viktigaste intäkterna i en bostadsrättsförening är medlemmarnas årsavgifter och hyresgästernas hyror. Hyror kan komma från t.ex. boende, garageplatser eller lokaler. En förening med många lokalhyresgäster kan oftast hålla en relativt låg avgiftsnivå – men kan samtidigt vara känslig mot hyresbortfall.

Kostnader inklusive avskrivningar

Föreningens kostnader utgörs till största delen av driftskostnader såsom el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driften räknas även underhåll och reparationer.

Kostnaden för ny-, om- och tillbyggnad får fördelas ut på flera år. Kostnaden skrivs av på en nyttjandeperiod. Under föreningens rörelsekostnader i resultaträkningen finns därför en post som kallas avskrivningar. Där redovisas en bokföringsmässig kostnad, som

ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier.

Kostnader för underhåll, även där föreningen förbättrar och renoverar fastigheten tas direkt i resultaträkningen under utförandeåret. Detta innebär att föreningen kan ha år med stort negativt resultat i bokföringen, då kostsamma åtgärder utförts. Viktigt är då att se hur utgiften har finansierats. Genom t ex avsättning till yttre fond skapar föreningen ett likviditetsmässigt utrymme till ett framtida planerat underhåll.

Finansiella intäkter och kostnader

Här redovisas vad föreningen har för räntekostnader på sina lån. Räntekostnaderna är oftast en stor post för föreningarna och här kan det vara av vikt att se över tilläggsupplysningarna kring långfristiga skulder i balansräkningen. Vilka bindningstider ligger och till vilken räntesats?

För att få reda på en viss lägenhets "räntekostnad" – kan man multiplicera lägenhetens andelstal med räntekostnaden.

Balansräkningen

I detta avsnitt redovisas en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar

I en förening finns främst två olika slags tillgångar. Anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar – där tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är självklart föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, baseras på anskaffningsutgiften för fastigheten med avdrag för ackumulerade avskrivningar och ska inte förväxlas med marknadsvärdet, som kan vara både lägre och högre.

Omsättningstillgångar – t.ex. kassa och bank, där tillgången kan omsättas ganska enkelt.

En mått för att se hur föreningen mår likviditetsmässigt, är att se om de kortfristiga fordringarna täcker föreningens kortfristiga skulder.

Eget Kapital

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening och alla medlemmar i en sådan förening ska betala in en insats. Föreningens egna kapital består därför främst av vid bildandet inbetalda insatser och senare tillkommande insatser och upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t.ex. insatser och upplåtelseavgifter. Det kallas bundet då det inte får delas ut till medlemmarna. Under bundet eget kapital redovisas även föreningens yttre fond.

Den yttre fonden består av avsättningar som gjorts tidigare år enligt föreningens stadgar. I praktiken är detta endast avsättningar som görs i bokföringen, och finns således inte på ett särskilt konto. Det är därför viktigt att dessa pengar finns tillgängliga när fonden ska användas. Om siktet sätts på att årsavgifter och hyresintäkter alltid ska täcka årets avsättning till den yttre fonden så kommer medel även finnas för det planerade underhållet i form av likvida medel eller låneutrymme efter amortering av lån.

Fritt eget kapital - utgörs av tidigare års resultatmässiga under- och överskott.

Skulder

Föreningens skulder delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter flera år. Då oftast mot en särskild amorteringsplan såsom t.ex. föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - kan vara inbetalda hyror och avgifter från medlemmar och hyresgäster som ännu inte förfallit för betalning (förskottsbetalningar) samt obetalda fakturor som benämns som upplupna kostnader i balansräkningen. Dessa ska betalas inom ett år.

Ställda säkerheter

Avser pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är föreningens inbetalningar och utbetalningar under en period. I årsredovisningen visas flödet för hela året. Kassaflödesanalysen delas upp i tre grupper:

Löpande verksamheten – består av avgifter och hyror, övriga intäkter och utgifter, kortfristiga fordringar och kortfristiga skulder.

Investeringsverksamheten – består av nya förvärv. Köp av inventarier och gjorda installationer eller förbättringsarbeten på fastigheten.

Finansieringsverksamheten – utgörs t.ex. av nyupptagna lån och amorteringar.

Ett positivt kassaflöde visar att det finns möjligheter till utveckling och investeringar. Ett negativt kassaflöde under några år kan vara en viktig varningssignal för framtiden då mer pengar flödar ut än vad som kommer in.

Tilläggsupplysningar

För att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed få en bättre bild av bakgrunden till föreningens ekonomiska ställning, ska en årsredovisning enligt årsredovisningslagen även innehålla tilläggsupplysningar. Typiska tilläggsupplysningar är en redovisning av föreningens långfristiga lån och vilka intäkter och kostnader som är förutbetalda (fakturor som är betalda men avser nästa år) samt upplupna (fakturor som avser innevarande år men som ännu inte betalats).