

Årsredovisning



1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769614-4125

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SKUTSKEPPAREN
52 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Nyköpings kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Skutskepparen 52 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 76 lägenheter och 6 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960 samt 1983. Fastighetens adress är Brunnsgatan 8-22 och Kungsgatan 23-25 i Nyköping.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
15	8	41	9	2	1

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd
6	36	18	13

Total bostadsarea:	5 271 m ²
Varav hyresrätter:	191 m ²
Total lokalarea:	1 310 m ²

Årets taxeringsvärde	48 823 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 027 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Administrativ förvaltning
Lennander Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsservice
Lennander Fastighetsförvaltning AB	Lokalvård

Efter den senaste stämman 2016-04-07 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Anders Cronvall	Ordförande	Stämman	2018
Garry Johansson	Vice ordförande	Stämman	2017
Fredrik Fredriksson	Sekreterare	Stämman	2017
Andreas Roos	Ledamot	Stämman	2017
Göran Källman	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Alexander Kjellström		Stämman	2017
Mari Widegren		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Lennart Nilsson	Föreningsrevisor	Stämman	2017
Lise Bergström	Föreningsrevisor	Stämman	2017

Revisorssuppleant

Anders Otterström		Stämman	2017
-------------------	--	---------	------

Valberedning

Jan Widegren	Valberedning	Stämman	2017
Britt Lidman	Valberedning	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höjde hyrorna med 1 % den 1 januari 2016. Någon avgiftshöjning för bostadsrätterna skedde inte.

För 2017 har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift för bostadsrätterna samt en höjd hyra för hyresrätterna med 0,65%.

Balkongprojekt på Brunnsgatan har medfört att balkongerna blivit större och inglasade.

Föreningen har under verksamhetsåret valt att erbjuda ägarna av de 23 berörda lägenheterna på Brunnsgatan två betalningsalternativ, varav fyra lägenhetsinnehavare valde att betala kontant 90 000 kr och resterande nitton valde förhöjda månadsavgifter. Den återstående lägenheten i projektet är en hyresrätt där hyran höjts.

Utöver de 2 070 tkr som medlemmarna betalar på projektet så har 1 391 tkr aktiverats och skrivs av på 20 år.

Under verksamhetsåret har det betalats in ca 400 tkr från dem berörda medlemmarna för balkongprojektet.

Elprojekt. Föreningen har investerat i gemensam el med individuell elmätning och debitering.

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 76 tkr och planerat underhåll för 323 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Styrelsens bedömning av underhållet uppdaterades senast 2015 och styrelsen har fullföljt de underhåll som låg i planen för 2016.

Föreningens underhållsfond är för närvarande tömd då föreningen gjort stora underhåll de senaste åren. Styrelsen har som ambition att långsiktigt bygga upp underhållsfonden igen inför framtida underhåll. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 135 000 kr enligt föreningens stadgar.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År	
Markentreprenader	2007/2012	
Portkodlås	2008	
Stambyte	2009	
Garagetak	2009	
Värmeåtervinning	2010	
Säkerhetsdörrar	2010	
Ventilationssystem	2010	
Målning trapphus	2011	
Målning källare och gemensamma utrymmen	2012	
Fönsterrenovering	2014	
Eluttag parkeringsplatser	2014	
Årets utförda underhåll	Belopp tkr	Kommentar
Installationer	44	Renovering av hiss på Brunnsgratan.
Huskropp utvändigt Garage	83 197	Putslagning och målning sockel. Byte till elektriska garageportar. Föreningen valde att även installera bla. nya uttag. Av hela projektkostnaden på ca 308 tkr aktiverades 112 tkr.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongrenovering Kungsgatan/Brunnsgratan	2017	Planerat underhåll och inglasning av resterande lägenheter på Kungsgatan/Brunnsgratan.
Markunderhåll		Rabatter Brunnsgratan.

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader varav underhållskostnaden har vägt tyngst. Föreningen har gjort nödvändiga underhåll och hade förväntat ett lägre, men ändå positivt resultat under 2016.

Antagen budget för 2017 är fastställd så att föreningens ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 352% till 394%.

Styrelsen har för avsikt att använda den höga likviditeten vid kommande planerat underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 055 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 280 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer.

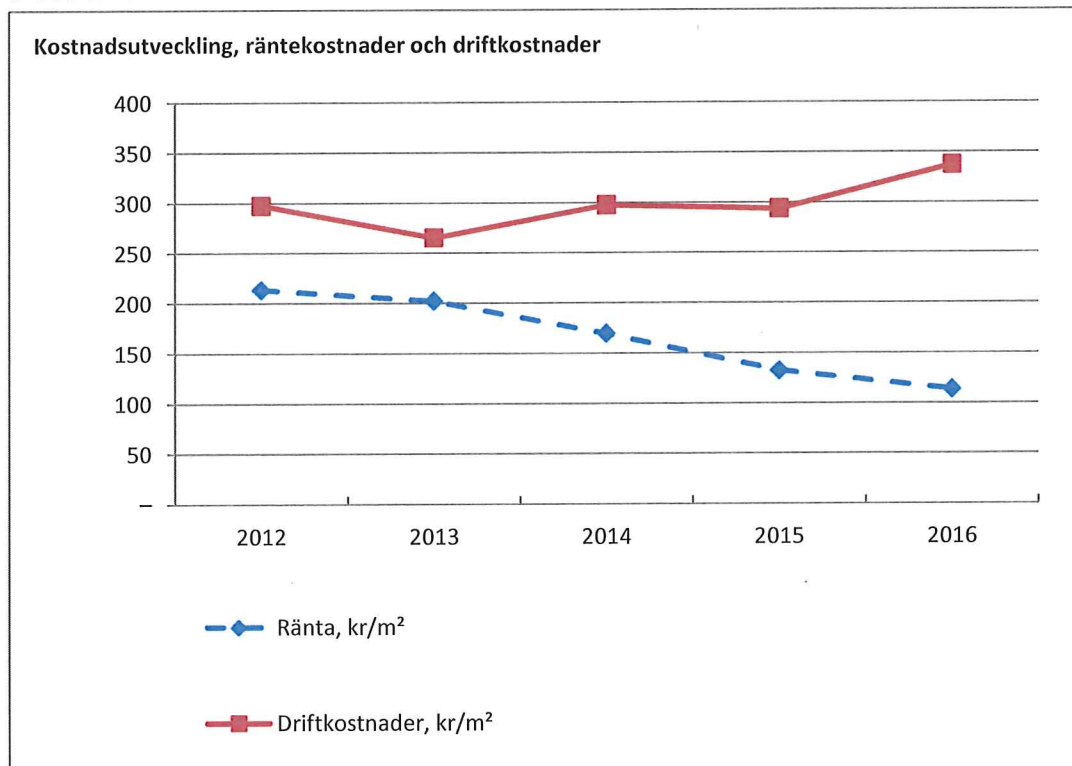
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 99 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 4 som upplåts med hyresrätt samt 1 lägenhet som nyttjas av föreningen).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 376	4 349	4 276	4 201	4 135
Årets resultat	226	504	73	- 67	- 368
Balansomslutning	74 272	72 466	72 425	72 720	72 933
Soliditet	49%	50%	50%	49%	49%
Likviditet	394%	352%	120%	137%	134%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	711	708	694	680	656
Driftkostnader, kr/m ²	337	294	298	265	297
Ränta, kr/m ²	114	132	170	202	214
Lån, kr/m ²	5 573	5 345	5 403	5 466	5 558

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt		
	Upplåtelse-avgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets början	1 401 435	35 600 947	—	- 972 667	503 822	
Disposition enl. årsstämmbeslut				503 822	- 503 822	
Reservering underhållsfond			135 000	- 135 000		
Ianspråktagande av underhållsfond			—	—		
Årets resultat					225 543	
Vid årets slut	—	1 401 435	35 600 947	135 000	- 603 845	225 543

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-468 845
Årets resultat före fondförändring	225 543
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-135 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa underskott	-378 302

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning*	-378 302
-----------------------------	----------

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

*Föreningens balanserade resultat från dess bildande 2008-02-22 visar ett underskott på 378 302 kr.

Under motsvarande tid har 11 hyresrätter inlösts och försålts som bostadsrätter.

Härvid har upplåtelseavgifter (vinster) uppkommit på 1 401 435 kr, ett belopp som tillförts bundet eget kapital (se balansräkning). Detta har därmed stärkt föreningens ekonomiska ställning genom att öka föreningens eget kapital.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	4 376 430	4 348 806
Övriga rörelseintäkter <i>inkl. försäkringsersättningar</i>	3	95 469	80 680
Summa rörelseintäkter, m.m.		4 471 899	4 429 486
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-2 219 421	-1 933 351
Övriga externa kostnader	5	- 98 533	- 36 137
Personalkostnader	6	- 126 775	- 129 258
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 054 538	- 955 084
Summa rörelsekostnader		-3 499 267	-3 053 829
Rörelseresultat		972 632	1 375 657
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	208	- 2 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 747 297	- 869 634
Summa finansiella poster		- 747 089	- 871 835
Resultat efter finansiella poster		225 543	503 822
Årets resultat		225 543	503 822

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	68 277 930	67 642 528
Inventarier, verktyg och installationer	10	2 241 240	2 096 496
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	11	231 008	59 005
Summa materiella anläggningstillgångar		70 750 178	69 798 029
Summa anläggningstillgångar		70 750 178	69 798 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	1 683 982	- 2 086
Övriga fordringar		448	12 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 526	36 539
Summa kortfristiga fordringar		1 721 956	47 400
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 800 165	2 621 009
Summa kassa och bank		1 800 165	2 621 009
Summa omsättningstillgångar		3 522 121	2 668 409
SUMMA TILLGÅNGAR		74 272 299	72 466 438

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		37 002 382	37 002 382
Underhållsfond		135 000	–
Summa bundet eget kapital		37 137 382	37 002 382
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 603 845	- 972 667
Årets resultat		225 543	503 822
Summa fritt eget kapital		- 378 302	- 468 845
Summa eget kapital		36 759 080	36 533 537
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	36 618 244	35 174 906
Summa långfristiga skulder		36 618 244	35 174 906
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	60 000	–
Leverantörskulder		273 451	83 857
Skatteskulder		4 222	–
Övriga skulder		1 020	40 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	556 282	634 138
Summa kortfristiga skulder		894 975	757 995
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 272 299	72 466 438

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2015.

Denna princip resulterar i att talen inte alltid är jämförbara gentemot föregående verksamhetsår.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid år
Byggnader	Linjär	120
Stambyte, badrum	Linjär	40
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Markentreprenad	Linjär	20
Markentreprenad, Kungsgatan	Linjär	20
Ventilationsåtervinning	Linjär	20
Porttelefon	Linjär	10
Vattenneutraliserare	Linjär	20
Fläktar	Linjär	20
Entrétag	Linjär	20
Skärmtak	Linjär	30
Motorvärmare	Linjär	10
Tvättmaskin	Linjär	10
Strålsamlare	Linjär	10
Värmepump	Linjär	10
Fönster	Linjär	30
Individuell elmätning	Linjär	15
Garageportar	Linjär	35
Balkonginglasning Brunnsgatan	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 612 421	3 594 713
Hyror, bostäder	250 880	247 688
Hyror, lokaler	339 387	323 609
Hyror, garage	170 600	170 600
Hyror, p-platser	41 040	41 040
Hyror, övriga	11 118	–
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 29 015	- 28 709
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	–	- 135
Rabatter*	- 20 000	–
	<u>4 376 430</u>	<u>4 348 806</u>

*Ersättning från NCC för sprängningsskador som delvis betalats ut till de berörda hyresgästerna. Se not 3.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	–	1 375
Intäkter från medlemmar för eluttags-installation	48 875	–
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	37	25
Inkassointäkter	2 109	1 080
Övriga rörelseintäkter *	40 000	–
Försäkringsersättningar	4 448	78 200
	<u>95 469</u>	<u>80 680</u>

*Ersättning från NCC från 2015.

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	75 846	62 031
Underhåll	323 120	193 004
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	142 109	149 437
Försäkringspremier	57 367	53 256
Kabel- och digital-TV	122 712	127 082
Fastighetsskötsel	414 772	381 807
Obligatoriska besiktningar	50 138	15 879
Snö- och halkbekämpning	2 444	–
Förbrukningsmateriel	25 776	27 049
Vatten	178 420	203 723
El	240 708	206 875
Uppvärmning	507 364	439 961
Sophantering och återvinning	78 646	73 248
	<u>2 219 421</u>	<u>1 933 351</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Lokalkostnader	4 500	900
IT-kostnader	9 118	7 049
Juridiska kostnader	3 075	2 325
Möteskostnader	2 500	6 989
Övriga förvaltningskostnader *	1 950	–
Kreditupplysningar	1 200	1 650
Kontorsmateriel	7 188	6 380
Telefon och porto	5 068	5 282
Medlemsavgifter Hyresgästföreningen	576	576
Köpta tjänster	2 946	1 868
Bankkostnader	2 777	2 215
Övriga externa kostnader**	57 636	903
	<u>98 533</u>	<u>36 137</u>

* *Ändringsanmälan bolagsverket samt registrering nya stadgar.*

** *53 tkr avser faktura för installation för eluttag varav 49 tkr är betald av de berörda medlemmarna, se not 3.*

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	77 525	82 051
Sammanträdesarvoden	18 250	16 250
Arvode till valberedningen	4 450	4 240
Föreningsvald revisor	4 450	4 240
Utbildning, förtroendevalda	2 000	–
Summa	<u>106 675</u>	<u>106 781</u>
Sociala kostnader	20 100	22 477
	<u>126 775</u>	<u>129 258</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	399 107	399 107
Markanläggningar	111 559	111 559
Tillkommande utgifter <i>standardförbättringar</i>	357 616	284 829
Installationer	186 256	159 589
	<u>1 054 538</u>	<u>955 084</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	- 2 317
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	208	116
	<u>208</u>	<u>- 2 201</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	50 696 845	50 696 845
Mark	9 355 000	9 355 000
Tillkommande utgifter	11 307 971	11 307 971
Markanläggning	2 231 184	2 231 184
	<u>73 591 000</u>	<u>73 591 000</u>

Årets anskaffningar

Tillkommande utgifter, <i>balkongprojekt samt garageprojekt</i>	1 503 684	–
	<u>1 503 684</u>	<u>–</u>

Summa anskaffningsvärden

75 094 684 73 591 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 602 225	-3 203 118
Tillkommande utgifter	-1 644 402	-1 359 573
Markanläggningar	- 701 845	- 590 286
	<u>-5 948 472</u>	<u>-5 152 977</u>

Årets avskrivning byggnader

- 399 107 - 399 107

Årets avskrivning tillkommande utgifter

- 357 616 - 284 829

Årets avskrivning markanläggningar

- 111 559 - 111 559

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-6 816 754 -5 948 472

Restvärde enligt plan vid årets slut

68 277 930 67 642 528

Varav

Byggnader	46 695 513	47 094 620
Mark	9 355 000	9 355 000
Tillkommande utgifter	10 809 637	9 663 569
Markanläggningar	1 417 780	1 529 339

Taxeringsvärden

bostäder

45 150 000 41 935 000

lokaler

3 673 000 3 092 000

Totalt taxeringsvärde

48 823 000 45 027 000

varav byggnader

34 023 000 32 383 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	49 772	49 772
Installationer på egen fastighet	2 822 504	2 822 504
	<u>2 872 276</u>	<u>2 872 276</u>
Årets anskaffningar		
Installationer <i>gemensam el med individuell mätning</i>	331 000	–
	<u>331 000</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>3 203 276</u>	<u>2 872 276</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 49 772	- 49 772
Installationer	- 726 008	- 566 419
	<u>- 775 780</u>	<u>- 616 191</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 186 256	- 159 589
	<u>- 186 256</u>	<u>- 159 589</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 962 036</u>	<u>- 775 780</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 241 240</u>	<u>2 096 496</u>
Varav		
Maskiner och inventarier	49 772	49 772
Maskiner	- 49 772	- 49 772
Installationer	2 241 240	2 096 496

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader	<i>Balkongprojekt Kungsgatan/Brunnsgatan samt ventilationsåtgärder i lokal</i>	<u>231 008</u>	<u>59 005</u>
		231 008	59 005

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	3 964	- 2 086
Kundfordringar *	<u>1 680 018</u>	<u>–</u>
	1 683 982	- 2 086

**Balkongprojektet på Brunnsgatan bekostas av medlemmarna och ligger därför som en fordring fram tills allt är betalt. Som nämnt i förvaltningsberättelsen har medlemmarna under året betalt in 400 tkr varav ca 12 tkr avser täcka föreningens räntekostnader.*

2016-12-31 2015-12-31

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	4 809	4 470
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 141	31 950
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Övriga periodiserade kostnader	457	–
	<u>37 526</u>	<u>36 539</u>

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel	–	703 838
Förvaltningskonto i Swedbank	1 800 165	1 917 171
	<u>1 800 165</u>	<u>2 621 009</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	36 678 244	35 174 906
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 60 000	–
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>36 618 244</u>	<u>35 174 906</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,98%	2019-12-30		6 500 000		6 500 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,09%	2017-06-30	7 132 296		32 296	7 100 000
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,80%	2016-12-30	8 022 000		8 022 000	
STADSHYPOTEK	0,90%	2018-10-30	8 083 341			8 083 341
STADSHYPOTEK	1,16%	2020-04-30		3 000 000	30 000	2 970 000
STADSHYPOTEK	1,00%	2018-06-30	4 824 903			4 824 903
STADSHYPOTEK	0,96%	2020-09-30		7 200 000		7 200 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,12%	2016-09-12	7 112 366		7 112 366	
			35 174 906	16 700 000	15 196 662	36 678 244

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 60 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 240 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 36 378 244 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


Upplupna sociala avgifter	29 000	33 908
Upplupna räntekostnader	14 996	45 299
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	101 875
Upplupna elkostnader	14 375	12 084
Upplupna värmekostnader	64 289	46 604
Upplupna styrelsearvoden	113 415	113 025
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	319 982	281 344
	<u>556 282</u>	<u>634 138</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	40 000 000	40 000 000
Summa ställda pantar	<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>

Nyköping 2017- 03-30



Anders Cronvall



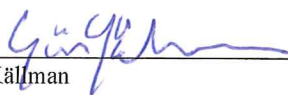
Garry Johansson



Fredrik Fredriksson

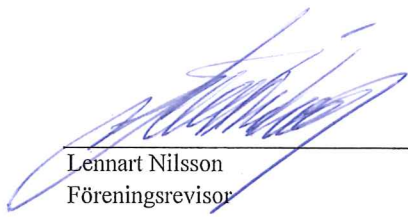


Andreas Roos

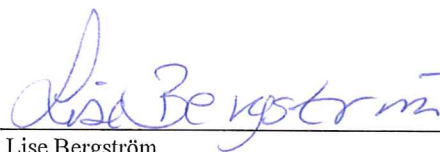


Göran Källman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 03-30



Lennart Nilsson
Föreningsrevisor



Lise Bergström
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Skutskepparen 52, organisationsnummer 769614-4125

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har vi granskat verksamheten i Brf Skutskepparen 52 för räkenskapsåret 2016-01-01 till 2016-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden


Vi bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

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

Nyköping 2017- 03-30



Lennart Nilsson
Föreningsrevisor



Lise Bergström
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

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).

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.

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.

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.

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.

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 motsvaras 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.

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



Bostadsrättsföreningen Skutskepparen 52

Organisationsnummer: 769614-4125

Adress: Brunnsgatan 10, 611 32 Nyköping

Hemsida: brf-skutskepparen52.se

E-postadress: styrelsen@brf-skutskepparen52.se

SPARA ÅRSREDOVISNINGEN

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt lånegivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.