

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Schaletten-Modisten
Org nr: 769608-8728



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Schaletten-Modisten
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-10-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Schaletten 1 och Modisten 1 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 146 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheternas adress är Jenny Nyströms Gata och Fredrika Bremers Gata i Hägersten.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 504 900 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
52	50	36	8	146

Dessutom tillkommer

Förråd	P-platser
7	120

Bostäder bostadsrätt	8 078 m ²
Bostäder hyresrätt	840 m ²
Total tomtarea	20 447 m ²

Årets taxeringsvärde	189 360 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	189 360 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Städning	Ebur AB
Snöröjning	ABC Fasadvård AB
El	Fortum
Värme	Fortum
Vatten	Stockholm Vatten AB
Hushållssopor	Stockholm Avfall AB
Kabel-TV	Com Hem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 268 tkr och planerat underhåll för 1 803 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2018 och visade då på ett beräknat underhållsbehov om 1 637 tkr/år för de närmsta 30 åren.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 637 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen nästan i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Bostäder, rivnings & saneringsarbeten	720 558
Byte armaturer	35 588
Åtgärder OVK	119 970
Markarbeten	926 999

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Madelen Wiberg	Ordförande	2021
Ola Lonard	Vice ordförande	2021
Christina Wessman	Sekreterare	2021
Karzan Maarifati	Ledamot	2022
Simon Lindberg	Ledamot	2022
Gustav Jonsson Gullberg	Ledamot	2022
Christer Nilsson	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Eriksson	Suppleant	2021
Carl Fowelin	Suppleant	2021
Christian Amnéus	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Josef Hagsten, Grant Thornton	Auktoriserad revisor	Stämman	2021

Valberedning	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christopher Dahlin	Sammanställande	Stämman	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.). Av föreningens samtliga lägenheter är 133 upplåtna med bostadsrätt och 13 med hyresrätt.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 171 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer.

Ekonomi

Årets resultat är något sämre än föregående år vilket till stor del beror på det ökade underhållskostnaderna.

Driftkostnaderna i föreningen är i paritet med föregående år om man bortser från det ökade underhållet. Räntekostnaderna har minskat med ca 100 tkr då man omsatt har satt om två av föreningens lån.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 336% till 33%.

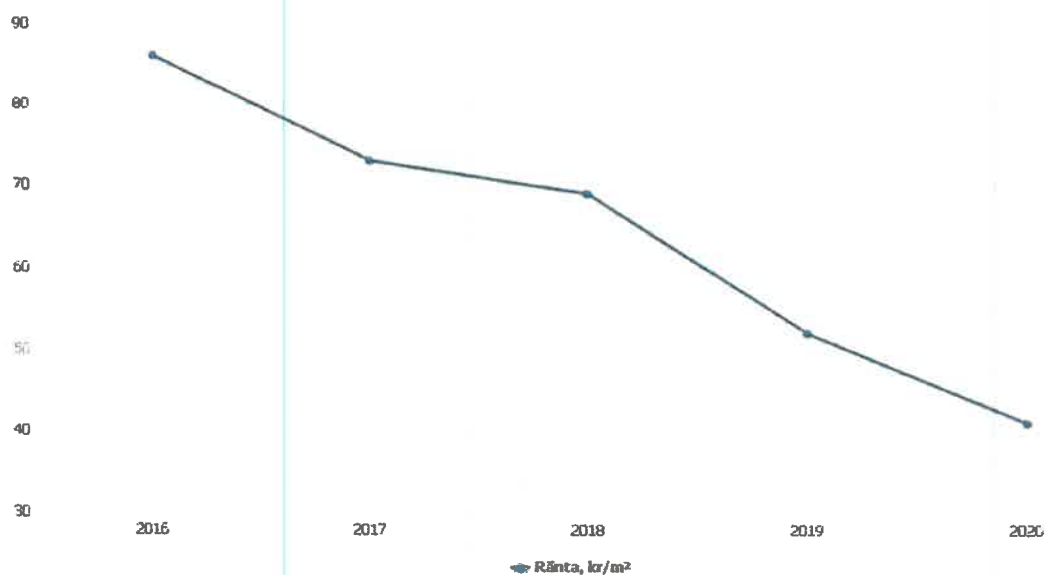
Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 336% till 442%.

I resultatet ingår avskrivningar med 700 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 586 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 017	9 011	8 903	8 561	8 211
Resultat efter finansiella poster	1 886	2 972	2 888	-21 393	-23 372
Årets resultat	1 886	2 972	2 888	-21 393	-23 372
Soliditet %	42	41	37	21	39
Likviditet %	33	336	643	229	147
Ränta, kr/m ²	41	52	69	73	86
Lån, kr/m ²	6 279	6 363	6 964	8 342	6 352



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 180 000	22 655 500	2 535 209	-50 667 263	2 972 098
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 972 098	-2 972 098
Reservering underhållsfond			1 637 000	-1 637 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 803 115	1 803 115	
Årets resultat					1 885 888
Vid årets slut	63 180 000	22 655 500	2 369 094	-47 529 050	1 885 888

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-47 695 164
Årets resultat	1 885 888
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 637 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 803 115
Summa	-45 643 161

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 45 643 161

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 017 142	9 011 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 409	331 137
Summa rörelseintäkter		9 124 551	9 342 631
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 421 617	-4 402 031
Övriga externa kostnader	Not 5	-620 755	-687 302
Personalkostnader	Not 6	-127 448	-117 246
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-700 437	-700 437
Summa rörelsekostnader		-6 870 257	-5 907 017
Rörelseresultat		2 254 293	3 435 614
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	457
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-368 561	-463 973
Summa finansiella poster		-368 405	-463 516
Resultat efter finansiella poster		1 885 888	2 972 098
Årets resultat		1 885 888	2 972 098

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	92 555 382	93 255 819
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 555 382	93 255 819
Summa anläggningstillgångar		92 555 382	93 255 819
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	221 554	211 288
Övriga fordringar	Not 12	26 341	1 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	149 230	236 360
Summa kortfristiga fordringar		397 125	448 884
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 356 336	5 456 046
Summa kassa och bank		7 356 336	5 456 046
Summa omsättningstillgångar		7 753 461	5 904 929
Summa tillgångar		100 308 843	99 160 749

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	85 835 500	85 835 500	
Fond för yttre underhåll	2 369 094	2 535 209	
Summa bundet eget kapital	88 204 594	88 370 709	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-47 529 049	-50 667 263	
Årets resultat	1 885 888	2 972 098	
Summa fritt eget kapital	-45 643 161	-47 695 164	
Summa eget kapital	42 561 433	40 675 545	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	33 975 130	56 728 331
Summa långfristiga skulder		33 975 130	56 728 331
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 016 580	16 580
Leverantörsskulder	Not 16	251 548	589 087
Skatteskulder	Not 17	9 680	2 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 494 471	1 149 118
Summa kortfristiga skulder		23 772 279	1 756 873
Summa eget kapital och skulder		100 308 843	99 160 749

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Standardförbättringar; Fasad- och balkongarbeten	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 791 576	7 793 580
Hyror, bostäder	921 344	919 848
Hyror, lokaler	22 890	25 140
Hyror, p-platser	505 600	506 100
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-8 808
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 800	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-207 771	-217 490
Rabatter	-14 697	-5 077
Summa nettoomsättning	9 017 142	9 011 493

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga avgifter	7 956	11 388
Övriga ersättningar	39 116	41 986
Fakturerade kostnader	1 800	4 320
Övriga rörelseintäkter	58 537	273 443
Summa övriga rörelseintäkter	107 409	331 137

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 803 115	-717 041
Reparationer	-267 900	-329 791
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-212 234	-204 642
Tomträttsavgäld	-504 900	-504 900
Försäkringspremier	-74 307	-61 185
Kabel- och digital-TV	-10 839	-13 078
Serviceavtal	-14 201	-13 784
Obligatoriska besiktningar	-28 654	-148 351
Snö- och halkbekämpning	-94 926	-114 728
Förbrukningsinventarier	-47 533	-29 647
Fordons- och maskinkostnader	-6 163	0
Vatten	-306 207	-303 757
Fastighetsel	-303 781	-206 443
Uppvärmning	-1 225 256	-1 392 782
Sophantering och återvinning	-138 531	-131 020
Förvaltningsarvode drift	-383 071	-230 882
Summa driftskostnader	-5 421 617	-4 402 031

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-439 706	-448 352
IT-kostnader	-975	0
Arvode, yrkesrevisorer	-31 249	-32 063
Övriga förvaltningskostnader	-41 479	-7 786
Kreditupplysningar	-6 969	-10 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-36 153	-47 131
Telefon och porto	-8 684	-4 933
Medlems- och föreningsavgifter	-8 539	-8 491
Konsultarvoden	-35 288	-125 570
Bankkostnader	-2 410	-2 475
Övriga externa kostnader	-9 303	0
Summa övriga externa kostnader	-620 755	-687 302

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-85 200	-71 200
Sammanträdesarvoden	-14 800	-18 800
Övriga personalkostnader	0	-1 600
Sociala kostnader	-27 448	-25 646
Summa personalkostnader	-127 448	-117 246

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-475 312	-475 312
Avskrivningar tillkommande utgifter	-225 125	-225 125
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-700 437	-700 437

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-368 561	-463 951
Övriga räntekostnader	0	-22
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-368 561	-463 973

**Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	95 062 479	95 062 479
Standardförbättringar	10 119 812	10 119 812
Markanläggning	146 097	146 097
Markinventarier	128 005	128 005
	105 456 393	105 456 393
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 456 393	105 456 393
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 010 658	-8 535 346
Standardförbättringar	-2 915 813	-2 690 688
Markanläggningar	-146 097	-146 097
Markinventarier	-128 005	-128 005
	-12 200 573	-11 500 136
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-475 312	-475 312
Årets avskrivning standardförbättringar	-225 125	-225 125
	-700 437	-700 437
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 901 010	-12 200 573
Restvärde enligt plan vid årets slut	92 555 382	93 255 819
Varav		
Byggnader	85 576 508	86 051 820
Standardförbättringar	6 978 874	7 203 999
Taxeringsvärden		
Bostäder	189 000 000	189 000 000
Lokaler	360 000	360 000
Totalt taxeringsvärde	189 360 000	189 360 000
<i>varav byggnader</i>	<i>98 360 000</i>	<i>98 360 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>91 000 000</i>	<i>91 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	164 667	164 667
	164 667	164 667
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 667	164 667
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-164 667	-164 667
	-164 667	-164 667
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-164 667	-164 667
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-164 667	-164 667
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12 803	2 537
Kundfordringar	208 751	208 751
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	221 554	211 288

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 236	1 236
Övriga fordringar	25 105	0
Summa övriga fordringar	26 341	1 236

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 558	15 632
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	93 977
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 446	526
Förutbetald tomträtsavgäld	126 225	126 225
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 230	236 360

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	94 946	72 833
Transaktionskonto	7 261 390	5 383 212
Summa kassa och bank	7 356 336	5 456 046

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	55 991 710	56 744 911
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 016 580	-16 580
Långfristig skuld vid årets slut	33 975 130	56 728 331

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2020-03-25	22 000 000,00	-22 000 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2021-03-30	0,00	22 000 000,00	0,00	22 000 000,00
SWEDBANK	0,70%	2022-05-25	12 744 911,00	0,00	753 201,00	11 991 710,00
SWEDBANK	0,59%	2022-06-22	22 000 000,00	0,00	0,00	22 000 000,00
Summa			56 744 911,00	0,00	753 201,00	55 991 710,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	251 548	589 087
Summa leverantörsskulder	251 548	589 087

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	9 680	2 088
Summa skatteskulder	9 680	2 088

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 952	22 505
Upplupna räntekostnader	382	18 491
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	232 053	0
Upplupna elkostnader	20 000	15 113
Upplupna vattenavgifter	130 000	76 313
Upplupna värmekostnader	176 816	172 866
Upplupna kostnader för renhållning	19 369	17 576
Upplupna revisionsarvoden	35 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	82 598	72 598
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 821	85
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	756 481	718 571
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 494 471	1 149 118

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	79 810 475	79 810 475

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Fruängen 2021-05-24
Ort och datum

Madelen Wiberg

Madelen Wiberg
(Ordförande)

Ola Lonard

Ola Lonard

Christina Wesson

Christina Wesson
Christina

Karzan Maarifati

Simon Lindberg

Simon Lindberg

Gustav J. Gullberg

Gustav Jonsson Gullberg

Christer Nilsson

Christer Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25/5-2021

Grant Thornton Sweden AB

Josef Hagsten

Josef Hagsten
Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

2020 har varit ett händelserikt år för föreningen BRF Schaletten-Modisten!

Under det gångna året har styrelsen genomfört förbättringar för att öka trivseln i föreningen. Fokus har varit på att uppgradera våra gemensamma utemiljöer, bl.a. plantering av nya blommor och bär (detta är ett kontinuerligt arbete som kommer fortskrida under 2021).

I en av föreningens fastigheter har det genomförts ett projekt där utomhusmiljön har planats ut, fått ljuspollare installerade och har nu även en paviljong med en italiensk stenugnsgrill. Utöver det har föreningens lokaler samt rum för uthyrning haft mindre förbättringar i form av ny diskmaskin, köksfläkt mm.

Planen för 2021 är att fortsatt se över våra gemensamma utrymmen som bl.a. uppgradera ytterdörrar för loftgångshusen, byta tak och även installera solceller, som beräknas minska utgifterna för el och därmed ge utrymme för andra investeringar som förbättrar trivseln och välbefinnandet ytterligare.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Schaletten - Modisten
Org.nr. 769608-8728

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Schaletten - Modisten för år 2020.

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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar vi en slutsats om lämpligheten i de styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Schaletten - Modisten för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nordköping den 25 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Josef Hagsten

Auktoriserad revisor

BRF Schaletten- Modisten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Schaletten-Modisten 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.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

