

Årsredovisning

BRF Skäppan 1

769631-2557

Styrelsen för BRF Skäppan 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2015-11-26 - 2016-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för BRF Skäppan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-11-26 - 2016-12-31.

Verksamhet

I december 2015 förvärvade föreningen fastigheten Skäppan 1 på tomträtt i Stockholms kommun. Av föreningens 20 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har en lokal som är upplåtna med hyresrätt. Föreningen består av 27 medlemmar. Under räkenskapsåret har fyra överlåtelser skett.

Avgifter

Inga höjningar av årsavgifter är planerade för år 2017.

Väsentliga händelser

Under 2017 beräknas underhåll ske i normal omfattning

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Jennie Strand	ledamot
Daniel Ekner	ledamot
Catharina Eriksson	ledamot
Eva-Lena Storbacka	ledamot

Av föreningen vald revisor har varit Ola Trane, Borevision AB.



RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Årets resultat	-352 322
Summa	-352 322

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond 0,1% av taxeringsvärde	17 507
Balanseras i ny räkning	-369 829
Summa	-352 322

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

RESULTATRÄKNING

1

2015-11-26
2016-12-31

Rörelseintäkter		
Avgifter		581 386
Hysesintäkter		42 336
Summa rörelseintäkter		623 722
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	2	-434 104
Personalkostnader	3	-58 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-362 658
Summa rörelsekostnader		-854 978
Rörelseresultat		-231 256
Finansiella poster		
Räntekostnader		-121 066
Summa finansiella poster		-121 066
Resultat efter finansiella poster		-352 322
Resultat före skatt		-352 322
Årets resultat		-352 322

ef

BALANSRÄKNING

1

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader på tomträtt

5

43 449 000

Summa materiella anläggningstillgångar

43 449 000

Summa anläggningstillgångar

43 449 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 349

Summa kortfristiga fordringar

28 349

Kassa och bank

Kassa och bank

271 134

Summa kassa och bank

271 134

Summa omsättningstillgångar

299 483

SUMMA TILLGÅNGAR

43 748 483



2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	6	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser		34 741 423
<i>Summa bundet eget kapital</i>		34 741 423
<i>Fritt eget kapital</i>		
Årets resultat		-352 322
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-352 322
Summa eget kapital		34 389 101

Långfristiga skulder	7	
Skulder till kreditinstitut		9 235 062
Summa långfristiga skulder		9 235 062

Kortfristiga skulder		
Förskott på avgifter/hyror		30 415
Leverantörsskulder		37 627
Aktuella skatteskulder		26 860
Övriga skulder		13 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 817
Summa kortfristiga skulder		124 320

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 43 748 483
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar, Handelsbanken 9 235 100

Summa ställda säkerheter 9 235 100

Ansvarsförbindelser

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisningar.

Not 2 Driftskostnader 2015/2016

Elkostnader	100 430
Uppvärmning, eldningsolja	24 943
Vatten och avlopp	23 543
Renhållning	13 957
Fastighetsservice	50 086
Reparationer och underhåll	44 330
Fastighetsskatt/avgift	26 860
Försäkring	19 149
Tomträttsavgäld	63 872
Bredband	6 639
Revisionsarvode	15 000
Redovisningstjänster	31 960
Övriga kostnader	13 336
	434 105

Not 3 Styrelsearvoden 2015/2016

Löner och andra ersättningar

Styrelsearvode	44 298
----------------	--------

Sociala kostnader och pensionskostnader

Sociala kostnader	13 918
<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	58 216

Not 4 Avskrivningar

Byggnad 0,83 procent. 120 år.

Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader på tomträtt

2016-12-31

Förändringar av anskaffningsvärden

Förvärv byggnad på tomträtt	43 811 658
Utgående anskaffningsvärden byggnad	43 811 658

Förändringar av avskrivningar

Årets avskrivningar	-362 658
Utgående avskrivningar	-362 658

Redovisat värde

43 449 000

Taxeringsvärden	17 507 000
-----------------	------------

Boyttan utgör 916 kvm. Lokalyttan utgör 40 kvm. Byggår är 1940.

Not 6 Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Årets resultat	Totalt
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Insatsemission	34 741 423		34 741 423
Årets resultat		-352 322	-352 322
Belopp vid årets utgång	34 741 423	-352 322	34 389 101

Not 7	Upptagna lån	2016-12-31
	Handelsbanken, rörlig ränta, 1,74% till 2020-12-30	-3 235 062
	Handelsbanken, rörlig ränta, 1,01% till 2017-12-30	-3 000 000
	Handelsbanken, rörlig ränta, 0,98%	-3 000 000
		-9 235 062

Av lånen förfaller 0 kr inom ett år. Av lånen förfaller 9 235 062 kr senare än fem år.
Banken äger rätt till uppsägning av lånen vid bindningstidens förfallodagar.

UNDERSKRIFTER

Stockholm den 17 03 16



Jennie Strand



Daniel Ekner



Catharina Eriksson



Eva-Lena Storbacka

Min revisionsberättelse har lämnats 18 mars 2017



Ola Trane

BORENSON AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skäppan 1, org.nr. 769631-2557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skäppan 1 för år 2015-11-26 – 2016-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bf Skåppan 1 för år

2015-11-26 – 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den 18 mars 2017



Ola Trané

BoRevision AB