

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Skeppundet 6**  
769606-8340

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-9
Noter till balansräkning	9-10
Övriga noter	10
Underskrifter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skeppundet 6, 769606-8340 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-07 Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-07 och nuvarande stadgar registrerades 2001-03-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Brf Skeppundet 6 i Bromma /Stockholm kommun omfattande adresserna Tunnländsvägen 22-24-26. Bostadsrättsföreningen byggdes år 1944. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2023-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
16	lägenheter, bostadsrätt	681
2	lokaler, hyresrätt	0

På föreningens fastighet finns 5 parkeringsplatser varav 5 hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If försäkringsbolag I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar/inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-20 På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Dario Elmi	Ordförande
Andres Mejia	Sekreterare
Andres Mejia	Ledamot
Karl Neveling	Ledamot

Anton Wennberg                      Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Johan Bergström med Anton Wennberg som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Andres Mejia sammankallande till alla medlemmar.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2015	Asfaltering framsida av huset upp till 26:an, Byte av bergvärmepump.
2016	Spolning av rör & stammar, service på alla ytterdörrar nytt lås & öppningsarm, Byte av vattenblandare till Massagesalongen.
2017	Målning av trapphus 22-24-26 samt byte av trapphusbelysning, byte av Kodlåsdosa för entredörrar ,fuktbesiktning av samtliga lägenheter gjordes av Anticimex.
2018	Underhållsplan, Ovk & Energideklaration , Radonmätning, Sotning & rengöring Av ventilation & öppna spisar.

Avgifterna höjdes från och med 2015-10-01 med 4% procent.

Under 2019 planerar föreningen att höja avgifter med 8% för att kunna finansera kommande renoveringar.

### Framtida underhållplaneras för 2019

- 1-Åtgärda taksäkerhetsbrister.
- 2-Måla under takfot.
- 3-Måla under & över balkonger + tvätta balkongsräcke.
- 4-Renovering av tegelfasad & skorstenar.

### Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 16 st. Under året har 3 st( Linnea Kvarnheden & Tobias Nilbrink + Cecillia Jarnbo ). tillkommit samt 2 st. ( Matilda Eriksson & Ronny Johansson ) avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 17 st.

### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	811	810	816	778
Resultat efter fin. poster (tkr)	107	53	191	66
Soliditet (%)	68,4	67,8	67	65

### Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	9 768 272	261 755	263 543	396 721	53 340	10 743 631
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			36 429	-36 429		
Balanseras i ny räkning				53 340	-53 340	
Upplåtelse av ny lägenhet	-	-				-
Årets resultat					107 291	107 292
Belopp vid årets utgång	9 768 272	261 755	299 972	413 632	107 291	10 850 923

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Förslag till resultatdisposition</i>	
Balanserat resultat	413 632
Årets resultat	107 292
<b>Totalt</b>	<b>520 924</b>
Avsättning till yttre fond	36 429
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	484 495
<b>Summa</b>	<b>520 924</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	810 868	810 106
Övriga rörelseintäkter	3	18 920	9 600
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>829 788</b>	<b>819 706</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-387 939	-476 349
Övriga externa kostnader	5	-64 581	-18 071
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-192 264	-192 264
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-644 784</b>	<b>-686 684</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>185 004</b>	<b>133 022</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 738	-79 746
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 713</b>	<b>-79 682</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>107 291</b>	<b>53 340</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>107 291</b>	<b>53 340</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>107 291</b>	<b>53 340</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	14 704 378	14 896 642
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		14 704 378	14 896 642
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		14 704 378	14 896 642
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	10 500
Övriga fordringar		772	769
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 567	15 567
Summa kortfristiga fordringar		16 339	26 836
<b>Kassa och bank</b>	7		
Kassa och bank		1 133 698	920 068
Summa kassa och bank		1 133 698	920 068
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 150 037	946 904
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		15 854 415	15 843 546

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 030 027	10 030 027
Fond för yttre underhåll		299 972	263 543
Summa bundet eget kapital		10 329 999	10 293 570
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		413 632	396 721
Årets resultat		107 291	53 340
Summa fritt eget kapital		520 923	450 061
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 850 922</b>	<b>10 743 631</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 748 800	4 844 800
Summa långfristiga skulder		4 748 800	4 844 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		96 000	96 000
Leverantörsskulder		19 219	19 963
Skatteskulder		872	4 040
Övriga skulder		35 940	35 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		102 662	99 232
Summa kortfristiga skulder		254 693	255 115
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 854 415</b>	<b>15 843 546</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,87%	(0,87%)
Balkonger	2,0%	(2,0%)
Stamrening	1,67%	(1,67%)
Inventarier	5%/10%	(5%/10%)
Byggnadsinventarier	10%	(10%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



**Noter till resultaträkning**  
**Not 2 Nettoomsättning**

	2018	2017
Årsavgifter	669 801	669 816
Hyror	135 817	138 722
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 234	1 568
Övriga hyresintäkter	16	-
	<u>810 868</u>	<u>810 106</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2018	2017
Övrigt	18 920	9 600
<b>Summa</b>	<u>18 920</u>	<u>9 600</u>

**Not 4 Drift- och fastighetskostnader**

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	8 625	1 651
Tillsyn, besiktning, kontroller	22 180	8 188
Sotning	13 000	-
Reparationer	23 646	11 284
El	17 942	16 235
Uppvärmning	77 180	61 035
Vatten	23 049	23 595
Sophämtning	14 290	13 640
Försäkringspremie	31 319	30 918
Tomträttsavgäld	48 000	48 000
Fastighetsavgift bostäder	21 392	21 040
Fastighetsskatt lokaler	8 630	8 630
Övriga fastighetskostnader	2 210	1 242
Kabel-tv/Bredband/IT	2 857	2 842
Förvaltningsarvode ekonomi	43 750	63 652
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-	3 638
Panter och överlåtelse	5 233	4 238
Juridiska åtgärder	15 588	-
Övriga externa tjänster	9 048	8 018
	<u>387 939</u>	<u>327 846</u>
<b>Underhåll</b>		
Radon	-	115 500
Övrigt	-	33 003
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>	<u>387 939</u>	<u>476 349</u>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	1 300	1 165
Konsultarvode	44 375	-
Revisionarvode	18 906	16 906
<b>Summa</b>	<b>64 581</b>	<b>18 071</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	14 874 835	14 874 835
-Ombyggnad (balkonger 2005)	248 201	248 201
-Ombyggnad lokal	214 933	214 933
-Ombyggnad tvättstuga	147 250	147 250
-Renovering rökkanaler	254 250	254 250
-Säkerhetsdörrar	250 000	250 000
-Byggnadsinventarier, bl a fjärrvärme	124 250	124 250
-Renovering av rökstråk i källare	510 180	510 180
-Bergvärme	169 145	169 145
	<b>16 793 044</b>	<b>16 793 044</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-1 896 402	-1 704 138
-Årets avskrivning enligt plan	-192 264	-192 264
	<b>-2 088 666</b>	<b>-1 896 402</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 704 378</b>	<b>14 896 642</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	8 375 000	8 375 000
Mark	4 513 000	4 513 000
	<b>12 888 000</b>	<b>12 888 000</b>
Bostäder	12 025 000	12 025 000
Lokaler	863 000	863 000
	<b>12 888 000</b>	<b>12 888 000</b>

### Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Kassa	699	1 692
Sparkonto	310 166	175
Sparkonto	-	220 166
Avräkningskonto Fastighetsägarna	822 833	698 035
<b>Summa</b>	<b>1 133 698</b>	<b>920 068</b>

## Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2020-10-30	1,59%	4 844 800	-96 000	4 940 800
Amortering			<u>-96 000</u>		<u>-96 000</u>
			<b>4 748 800</b>		<b>4 844 800</b>

### Långfristiga skulder

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen  
Övriga skulder till kreditinstitut 4.748.800 kr

## Övriga noter

### Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>6 022 800</u>	<u>6 022 800</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 022 800</b>	<b>6 022 800</b>

### Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

**Underskrifter**

Stockholm 2019-04-23

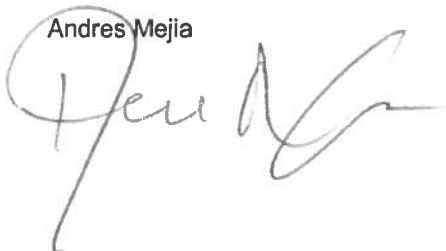
Dario Elmi



Karl Neveling



Andres Mejia



Anton Wennberg



Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-23



Johan Bergström  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skeppundet 6

Org.nr 769606-8340

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppundet 6 för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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**

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



**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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Österskär den 23 april 2019

  
\_\_\_\_\_  
Johan Bergström  
Auktoriserad revisor