



Årsredovisning 2017
Brf Drottningskeppet

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Drottningsskeppet i Helsingborg

Styrelsen för Brf Drottningsskeppet får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Skeppet 11, Helsingborg.

Föreningens bostäder består av

2 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök
1 st	1 rum med kokvrå = lokal

Föreningens byggnad uppfördes 1920 och ombyggdes 1975 och totalrenoveras 2003-2005.

Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 3
Inga lägenhetsöverlåtelser har gjorts under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Några väsentliga händelser har inte inträffat under räkenskapsåret eller efter dess utgång.

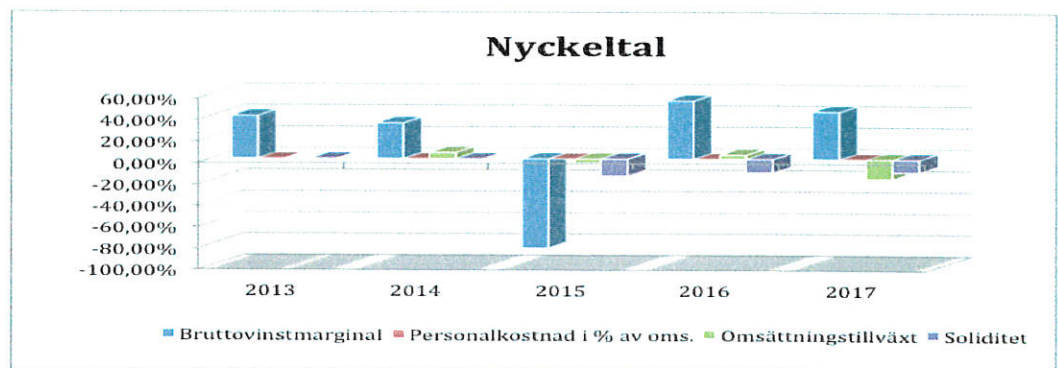
Förändring Eget kapital

	<i>Insatskapital</i>	<i>Kapitaltillskott</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserad förlust</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	39 500	300 000	82 000	-702 270	53 063
Enligt stämmobeslut			4 000	53 063 -4 000	-53 063
Årets resultat					13 163
Belopp vid årets utgång	39 500	300 000	86 000	-653 207	13 163

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Omsättning	179tkr	219tkr	211tk	219tkr	207tkr
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	13tkr	53tkr	-245tkr	1tkr	2tkr
Soliditet	-11%	-13%	16%	-2%	-2%

1



Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

Balanserat resultat	-657 207	-702 270
Årets resultat	13 163	53 063
Summa	<u>-644 044</u>	<u>-649 207</u>

Styrelsen föreslår att till Fond för yttre underhåll överförs	-4 000	-4 000
varefter ansamlad förlust överförs i ny räkning	<u>-648 044</u>	<u>-653 207</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning och noter.

¹ 1 Definition av nyckeltal

Soliditet Justerat eget kapital / balansomslutning

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	179 040	218 640
		<u>179 040</u>	<u>218 640</u>
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	2,3	-99 739	-100 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	-38 976	-38 976
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-138 715</u>	<u>-139 102</u>
Rörelseresultat		<u>40 325</u>	<u>79 538</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande intäkter		–	–
Räntekostnader och liknande kostnader		-27 162	26 475
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-27 162</u>	<u>-26 475</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>13 163</u>	<u>53 063</u>
Skatt som belastat årets resultat		–	–
Årets resultat		<u>13 163</u>	<u>53 063</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	1 420 717	1 447 693
Installationer	5	190 902	202 902
		<u>1 611 619</u>	<u>1 650 595</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>1 611 619</i>	<i>1 650 595</i>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		2 350	7 450
Förutbetalda kostnader		4 142	5 504
		<u>6 492</u>	<u>12 954</u>
Kassa och bank		201 207	146 274
		<u>201 207</u>	<u>146 274</u>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>207 699</i>	<i>159 228</i>
Summa tillgångar		1 819 318	1 809 823

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Eget kapital och skulder			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		39 500	39 500
Kapitaltillskott		300 000	300 000
Fond för yttre underhåll		86 000	82 000
		<u>425 500</u>	<u>421 500</u>
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-653 207	-702 270
Årets resultat		13 163	53 063
		<u>-640 044</u>	<u>-649 207</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>-214 544</u>	<u>-227 707</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skuld till kreditinstitut	6,8	<u>1 992 500</u>	<u>2 000 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>1 992 500</u>	<u>2 000 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		6 749	-80
Skatteskulder		7 749	13 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	<u>26 864</u>	<u>24 520</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>41 362</u>	<u>37 530</u>
Summa eget kapital och skulder		1 819 318	1 809 823

Tilläggsupplysningar och noter

Belopp i kr

Allmänna upplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre bolag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar baseras på beräknad ekonomisk livslängd.

För byggnader	50 år
Installationer	20 år
Inventarier	5 år.

Övriga fordringar och skulder har värderats till nominella belopp. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Några väsentliga händelser har inte inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Årsavgifter bostäder	175 440	175 440
Hyresintäkter lokal	3 600	43 200
	<u>179 040</u>	<u>218 640</u>

Not 2 Driftskostnader

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Elavgift,	8 527	10 944
Värme	53 736	47 918
Vatten och avlopp	5 890	6 223
Renhållning	4 030	4 764
Snöröjning o trädgårdsskötsel	1 854	–
Reparation och underhåll fastighet	4 595	–
Kabel-TV	4 215	5 384
Fastighetskatt	3 945	3 804
Förbrukningsinventarier övr. kost	–	–
Fastighetsförsäkringar	5 479	4 943
Summa	<u>92 271</u>	<u>83 980</u>

Not 3 Övriga externa kostnader kostnader

	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Revisionsarvoden	5 312	5 312
Redovisningstjänster	–	9 250
Bankkostnader	1 496	1 484
Övriga kostnader ej avdragsgill	660	100
Summa	<u>7 468</u>	<u>16 146</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 4 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 855 500	1 855 500
Inköp/förbättringsarbete	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 855 500	1 855 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	407 807	380 831
Årets avskrivningar	26 976	26 976
Utgående ackumulerade avskrivningar	434 783	407 807
Redovisat värde	1 420 717	1 447 693
Taxeringsvärde		
Varav byggnader	2 140 000	2 140 000
Varav mark	2 035 000	2 035 000
	4 175 000	4 175 000

Not 5 Inventarier och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	378 193	378 193
Årets inköp	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	378 193	378 193
Ingående ackumulerade avskrivningar	175 291	163 291
Årets avskrivningar	12 000	12 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	187 291	175 291
Utgående planenligt restvärde	190 902	202 902

Not 6 Skuldposters förfallotid

Av skuldbeloppen förfaller 1 942 500 kronor till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 7 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2017	2016
Upplupna räntekostnader	2 244	3 750
Förutbetalda hyresintäkter	13 120	9 270
Upplupna kostnader revision o konsultation	11 500	11 500
	<u>26 864</u>	<u>24 520</u>

Not 8 Skulder för vilka säkerheter ställts

	2017	2016
Fastighetsinteckningar	2 000 000	2 000 000

Helsingborg den 15/9-2018



 Niclas Möller



 Bengt Hulth

Ordf.



 Daniel Andersson

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 11/10



 Tommy Gustavsson



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Drottningsskeppet org. nr. 769607-9057

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Drottningsskeppet för räkenskapsåret 2017.

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 2017 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 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 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 på fel.

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 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. Risken 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Drottningsskeppet för räkenskapsåret 2017 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 ersättningskyldighet 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 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 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 överträdelse 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.

Ängelholm den 11/10 2018


Tommy Gustavsson

Revisor