

# Årsredovisning

---

## *BRF Skäppan 1*

769631-2557

Styrelsen för BRF Skäppan 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

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
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### 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

Inför år 2018 genomfördes en avgiftshöjning.

#### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 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.

#### Väsentliga händelser

Under år 2017 har fiber installerats i fastigheten även en rensning av frånluftsventilerna har utförts.

För övrigt har sedvanligt underhåll av fastigheten skett.

Inga större renoveringar eller arbeten har planerats inför år 2018.

#### 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.



## FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	<b>1701-1712</b>	<b>1511-1612</b>
Nettoomsättning	661	623
Resultat efter finansiella poster	-338	-352
Soliditet %	78	79

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	34 741 423			-352 322
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning		17 507	-352 322	352 322
Förändring av yttre fond			-17 507	
Årets resultat				-338 430
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>34 741 423</b>	<b>17 507</b>	<b>-369 829</b>	<b>-338 430</b>

## RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-369 829
Årets resultat	-338 430
<i>Summa</i>	<i>-708 259</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till yttre fond 0,1% av taxeringsvärde	17 600
Balanseras i ny räkning	-725 859
<i>Summa</i>	<i>-708 259</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2015-11-26 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter		609 889	581 386
Hysesintäkter		51 475	42 336
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>661 364</b>	<b>623 722</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-491 042	-434 104
Personalkostnader	3	-33 971	-58 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-357 000	-362 658
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-882 013</b>	<b>-854 978</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-220 649</b>	<b>-231 256</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader		-117 781	-121 066
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-117 781</b>	<b>-121 066</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-338 430</b>	<b>-352 322</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-338 430</b>	<b>-352 322</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-338 430</b>	<b>-352 322</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader på tomträtt	5	43 092 000	43 449 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>43 092 000</i>	<i>43 449 000</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 092 000</b>	<b>43 449 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 375	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 294	28 349
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>25 669</i>	<i>28 349</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		312 573	271 134
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>312 573</i>	<i>271 134</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>338 242</b>	<b>299 483</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 430 242</b>	<b>43 748 483</b>

	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalda insatser	34 741 423	34 741 423
Fond för yttre underhåll	17 507	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>34 758 930</i>	<i>34 741 423</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-369 829	–
Årets resultat	-338 430	-352 322
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-708 259</i>	<i>-352 322</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>34 050 671</b>	<b>34 389 101</b>
<b>Långfristiga skulder</b> <span style="float: right;">6, 7</span>		
Skulder till kreditinstitut	6 235 062	9 235 062
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>6 235 062</b>	<b>9 235 062</b>
<b>Kortfristiga skulder</b> <span style="float: right;">6</span>		
Kortfristig del av långfristiga skulder	3 000 000	–
Förskott på avgifter/hyror	28 384	30 415
Leverantörsskulder	47 448	37 627
Aktuella skatteskulder	52 860	26 860
Övriga skulder	–	13 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 817	15 817
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 144 509</b>	<b>124 320</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>43 430 242</b>	<b>43 748 483</b>

## NOTER

## Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

**Redovisnings- och värderingsprinciper****Valt regelverk**

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

Not 2	Driftkostnader	2017	2015/2016
	Elkostnader	93 966	100 430
	Uppvärmning, eldningsolja	22 157	24 943
	Vatten och avlopp	16 870	23 543
	Renhållning	14 974	13 957
	Fastighetservice/Städ	58 518	50 086
	Reparationer och underhåll	92 459	44 330
	Fastighetsskatt/avgift	26 000	26 860
	Försäkring	12 369	19 149
	Tomträttsavgäld	63 920	63 872
	Bredband	13 602	6 639
	Revisionsarvode	15 000	15 000
	Redovisningstjänster	33 330	31 960
	Övriga kostnader	–	13 336
	Trädgårdsarbeten	27 877	–
		<b>491 042</b>	<b>434 105</b>

Not 3	Styrelsearvoden	2017	2015/2016
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	24 614	44 298
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	<i>24 614</i>	<i>44 298</i>
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	9 357	13 918
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	<i>33 971</i>	<i>58 216</i>



**Not 4 Avskrivningar**

Byggnad 0,83 procent. 120 år.

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

<b>Not 5 Byggnader på tomträtt</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	43 811 658	–
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Förvärv byggnad på tomträtt	–	43 811 658
Utgående anskaffningsvärden byggnad	43 811 658	43 811 658
Ingående avskrivningar	-362 658	–
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-357 000	-362 658
Utgående avskrivningar	-719 658	-362 658
<b>Redovisat värde</b>	<b>43 092 000</b>	<b>43 449 000</b>
Taxeringsvärden	17 507 000	17 507 000

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

<b>Not 6 Upptagna lån</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Handelsbanken, 1,74% till 2020-12-30	-3 235 062	-3 235 062
Handelsbanken, 1,05% till 2019-12-30	-3 000 000	-3 000 000
Handelsbanken, 0,98% till 2018-03-21	-3 000 000	-3 000 000
	<b>-9 235 062</b>	<b>-9 235 062</b>

Av lånen förfaller 0 kr inom ett år. Av lånen förfaller 9 235 062 kr senare än fem år.

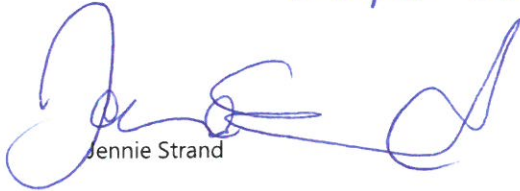
Lånet med förfalldatum per den 18-03-21, har klassificerats som kortfristig skuld i balansräkningen i enlighet med BFNAR 2016:1. Lånet är dock omförhandlat och är därmed en långfristig skuld efter förfalldatum.

<b>Not 7 Ställda säkerheter per skuldpost</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar, Handelsbanken	9 235 100	9 235 100

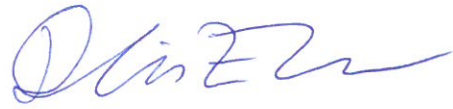


UNDERSKRIFTER 2022/151

Stockholm den 22/3 2018



Jennie Strand



Daniel Ekner



Catharina Eriksson



Eva-Lena Storbacka

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2018



Ola Trane  
Yrkesrevisor

## 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skäppan 1 för år 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Stockholm den 3 april 2018

Ola Trané

BoRevision AB