

# Årsredovisning

BRF Skutskepparen 52  
Org nr: 769614-4125

2018-01-01 – 2018-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Skutskepparen 52 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Skutskepparen 52 i Nyköpings kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 76 lägenheter samt 5 kommersiella lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960 samt 1983 och fastigheternas adress är Brunngatan 8-22 samt Kungsgatan 23-25 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
15	8	41	9	2	1	76

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Förråd
6	34	18	14

Total bostadsarea 5 271 m<sup>2</sup>  
varav hyresrätt 31 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 310 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 48 823 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 48 823 000 kr

## Föreningens väsentliga avtal

Riksbyggen	Ekonomisk- och administrativ förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning – årlig uppdatering av underhållsplan
Lennander FastighetsFörvaltning AB	Fastighetsskötsel
Lennander FastighetsFörvaltning AB	Lokalvård

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 77 tkr och planerat underhåll för 647 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen arbetar aktivt med en underhållsplan för fastighetens långsiktiga förvaltning. Planen uppdateras årligen. Vart tredje år görs även en besiktning för att kontrollera om fastighetens skick är enligt planen. Det uppskattade underhållsbehovet ska enbart ses som en prognos för framtiden och kan justeras både tids- och beloppsmässigt.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 2 873 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 287 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 696 tkr. Den årliga reserveringen bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Då föreningen tidigare inte haft en underhållsplan att reservera från, så bygger föreningen nu upp underhållsfonden. Därför är reserveringen större än den årliga genomsnittliga kostnaden.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
<b>Beskrivning</b>		
Markentreprenader	2007/2012	
Portkodlås	2008	
Stambyte	2009	
Garagetak	2009	
Värmeåtervinning	2010	
Säkerhetsdörrar	2010	
Ventilationssystem	2010	
Målning trapphus	2011	
Målning källare och gemensamma utrymmen	2012	
Fönsterrenovering	2014	
Eluttag parkeringsplatser	2014	
Balkongrenovering Brunnsgatan/Kungsgatan	2016/2017	
Utbyte portar/lås till de enskilda garagen	2017	
Markentreprenad, ny rabatt	2017	
Målning utomhus av stora garaget	2017	
Rengöring av tak	2017	
<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	<b>Kommentarer</b>
Gemensamma utrymmen	88	Målning av lokal
Installationer	438	Installation av nytt låssystem samt underhåll av hissar
Huskropp utvändigt	82	Byte räcke franska balkonger
Markytor	37	Schaktningsarbeten och asfaltering
<b>Planerat underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målningsarbeten	2019	Delar av fasad, takfötter, väggar och tak i stora garaget samt uppmålning av P-platser
OVK-besiktning	2019	Samtliga lägenheter
Byte av DUC i undercentral	2019	Styrelsen förlitar sig på att föreningens serviceentreprenör ger besked när detta är aktuellt
Belysning i trapphus	2019	Avser rörelsestyrd LED-belysning i trapphus på Brunnsgatan 16-22

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 5 april 2018. På stämman deltog 42 medlemmar.

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer och på bokslutsdagen 108 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var 75 lägenheter upplåtna med bostadsrätt (föregående år 74 st).

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Cronvall	Ordförande	2020
Fredrik Fredriksson	Sekreterare	2019
Garry Johansson	Vice ordförande	2019
Göran Källman	Ledamot	2020
Jan Widegren	Ledamot	2019

### Styrelsesuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Alexander Kjellström	Suppleant	2019
Bo Bengtsson	Suppleant	2019

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Utsedd av</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisionsbyrå	Stämman
Lennart Nilsson	Föreningsrevisor	Stämman

### Revisorsuppleant

	<b>Utsedd av</b>
Anders Otterström	Stämman

### Valberedning

	<b>Utsedd av</b>
Magnus Sombeck	Stämman

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året sålt en hyresrätt, som nu upplåts med bostadsrätt. Detta innebär att samtliga bostäder i föreningens bestånd utom en är bostadsrätter. En tidigare uthyrd lokal har under året iordningsstälts till gästlägenhet och föreningslokal – Kajutan.

Balkongprojekten har färdigställts genom att räckena till de franska balkongerna har bytts. Viss målning återstår vid de franska balkongerna.

Föreningens stadgar har under året uppdaterats enligt nya lagförändringar och registrerats 2018-05-31.

Avgifterna för bostadsrätterna har varit oförändrade under 2018. Efter att ha antagit budgeten för 2019 har styrelsen preliminärt beslutat om oförändrade avgifter under 2019.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 545	4 536	4 376	4 349	4 276
Resultat efter finansiella poster	-74	440	226	504	73
Balansomslutning	75 618	76 678	74 272	72 466	72 425
Soliditet, %	54	53	49	50	50
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	714	698	711	708	694
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	547	362	337	294	298
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	54	61	114	132	170
Ränta, kr/nettoomsättning, %	7,8				
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 113	5 336	5 573	5 345	5 403
Skuldkvot, % *	7,3				

\*Föreningen har fr.o.m. 2018 valt att redovisa skuldkvoten som ett nyckeltal för att bättre kunna bedöma föreningens ekonomiska tillstånd.

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet.

**Resultat efter finansiella poster:** se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen och utgör föreningens långsiktiga betalningsförmåga. God soliditet är 25 % och uppåt.

**Årsavgiftsnivån** för bostäder kr/kvm har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Därav är inte årets siffra jämförbar med föregående år eftersom föreningen i år har fler bostadsrätter än tidigare år.

**Driftkostnad kr/ m<sup>2</sup>, ränta kr/ m<sup>2</sup> och lån kr/ m<sup>2</sup>** har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund. Observera att föreningen har en högre driftkostnad kr/kvm eftersom elavgiften som debiteras medlemmar ligger med i den beräkningen. Driftkostnad exklusive elavgifter blir 402 kr/ m<sup>2</sup>. Värdet för lån, kr/m<sup>2</sup> bör ligga under 10 000.

**Räntemått:** ränta, kr/nettoomsättning bör ligga under 15 %.

**Skuldkvot:** en jämförelse mellan föreningen skulder och omsättning. Värdet bör ligga under 10.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	36 651 940	3 855 442	600 616	-843 918	439 591
Disposition enl. årsstämmobeslut				439 591	-439 591
Reservering underhållsfond			696 000	-696 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-646 765	646 765	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	135 248	359 752			
Årets resultat					-74 748
<b>Vid årets slut</b>	<b>36 787 188</b>	<b>4 215 194</b>	<b>649 851</b>	<b>-453 562</b>	<b>-74 748</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-404 327
Årets resultat	-74 748
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-696 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	646 765
<b>Summa</b>	<b>-528 310</b>
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-528 310</b>

Föreningens balanserade resultat från dess bildande visar ett underskott på 528 310 kr. Under motsvarande tid har femton hyresrätter inlösts och försålts som bostadsrätter. Härvid har upplåtelseavgifter (vinster) uppkommit på 4 215 194 kr (se ovan i **Förändringar i eget kapital**). Beloppet har tillförts bundet eget kapital och har därmed stärkt den ekonomiska ställningen genom att föreningens eget kapital har ökat.

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 544 853	4 536 386
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 261	51 244
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 615 114</b>	<b>4 587 630</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 884 794	-2 195 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-239 016	-335 536
Personalkostnader	Not 6	-127 918	-137 378
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 102 618	-1 108 256
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 354 346</b>	<b>-3 776 780</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>260 768</b>	<b>810 850</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 185	0
Övriga ränteintäkter	Not 8	10 882	832
Räntekostnader och liknande resultatposter		-356 583	-372 090
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-335 516</b>	<b>-371 258</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-74 748</b>	<b>439 591</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-74 748</b>	<b>439 591</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	67 636 972	68 307 611
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 928 235	2 051 659
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 565 207</b>	<b>70 359 270</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 565 207</b>	<b>70 359 270</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 745 769	1 828 178
Övriga fordringar skattekonto		448	448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 569	60 186
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 760 786</b>	<b>1 888 812</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	4 292 354	4 429 444
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 292 354</b>	<b>4 429 444</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 053 140</b>	<b>6 318 255</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>75 618 347</b>	<b>76 677 526</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	41 002 382	40 507 382	
Fond för yttre underhåll	649 851	600 616	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>41 652 233</b>	<b>41 107 998</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-453 562	-843 918	
Årets resultat	-74 748	439 591	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-528 310</b>	<b>-404 327</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>41 123 923</b>	<b>40 703 671</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	33 590 000	35 058 244
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 590 000</b>	<b>35 058 244</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		60 000	60 000
Leverantörsskulder		257 282	228 956
Skatteskulder		9 466	7 794
Övriga skulder		0	2 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	577 676	615 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>904 424</b>	<b>915 610</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>75 618 347</b>	<b>76 677 526</b>

# 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	120
Stambyte/ Badrumsrenovering	Linjär	40
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Markentreprenad	Linjär	20
Markentreprenad, Kungsgatan	Linjär	20
Ventilationsåtervinning	Linjär	20
Porttelefon	Linjär	10
Vattenneutraliserare	Linjär	20
Fläktar	Linjär	20
Entrétak	Linjär	20
Skrämtak	Linjär	30
Motorvärmare	Linjär	10
Tvättmaskin	Linjär	10
Strålsamlare	Linjär	10
Värmepump	Linjär	10
Fönster	Linjär	30
Individuell elmätning	Linjär	15
Garageportar	Linjär	35
Balkonginglasning Brunnsgatan	Linjär	20
Balkonginglasning Kungsgatan	Linjär	20
Markentreprenad, Brunnsgatan	Linjär	20
Ombyggnad gästlägenhet/föreningslokal	Linjär	30
Inventarier Gästrum	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 740 959	3 643 232
Hyror, bostäder	40 968	200 724
Hyror, lokaler	312 220	357 949
Hyror, garage	170 604	170 736
Hyror, p-platser	41 040	41 040
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-53 542
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-600	-6 566
Elavgifter	239 662	182 812
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 544 853</b>	<b>4 536 386</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ersättningar för webbtjänst IMD	53 553	42 096
Övriga ersättningar	2 677	7 168
Fakturerade kostnader	630	1 980
Övriga rörelseintäkter	13 401	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>70 261</b>	<b>51 244</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-646 765	-214 384
Reparationer	-77 021	-101 758
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-138 342	-133 098
Försäkringspremier	-62 050	-60 986
Kabel- och digital-TV	-140 692	-168 732
Serviceavtal	-18 293	-10 354
Sotning	-1 460	0
Obligatoriska besiktningar	-11 171	-10 878
Bevakningskostnader IMD	-9 035	0
Drift och förbrukning, övrigt	-821	-821
Förbrukningsinventarier	-35 445	-33 914
Fordons- och maskinkostnader <i>hyra skylift</i>	-3 663	0
Vatten	-198 153	-157 873
Fastighetsel *	-635 058	-387 830
Uppvärmning	-493 653	-467 464
Sophantering och återvinning	-96 057	-94 760
Förvaltningsarvode drift	-317 115	-352 758
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 884 794</b>	<b>-2 195 610</b>

\*Observera att föreningen installerat individuell elmätning (IMD) i fastigheterna. Föreningen betalar all el i hela fastigheten och debiterar sedan medlemmarna per kilowatt (se intäkter not 2). Därav är fastighetselen ej jämförbar med föregående år.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-138 538	-175 046
Lokalkostnader	0	-1 500
Annonsering och reklam	-600	-2 600
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-14 000
Möteskostnader <i>årsstämma/styrelsemöten</i>	-19 619	0
Kreditupplysningar	0	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-29 120
Kontorsmateriel	-9 885	-4 861
Telefon och porto	-8 149	-8 808
Medlems- och föreningsavgifter	-5 175	-576
Konsultarvoden	-35 125	-87 000
Bankkostnader	-1 550	-3 275
Övriga externa kostnader	-6 375	-6 500
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-239 016</b>	<b>-335 536</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-79 625	-77 525
Sammanträdesarvoden	-18 500	-20 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 825	-4 430
Övriga kostnadsersättningar	0	-4 430
Övriga personalkostnader	0	-4 125
Sociala kostnader	-22 968	-26 118
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-127 918</b>	<b>-137 378</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-399 701	-399 107
Avskrivning Ombyggnader	-8 573	0
Avskrivning Markanläggningar	-117 517	-117 515
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-402 053	-402 053
Avskrivning Maskiner och inventarier	-5 135	0
Avskrivning Installationer	-169 639	-189 581
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 102 618</b>	<b>-1 108 256</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkt SBABkonto	10 698	832
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	184	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 882</b>	<b>832</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	50 696 845	50 696 845
Mark	9 355 000	9 355 000
Tillkommande utgifter	13 700 452	12 811 655
Markanläggning	2 290 743	2 231 184
	<b>76 043 040</b>	<b>75 094 684</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter <i>Ombyggnad Gästlägenhet/föreningslokal</i>	257 203	888 797
Markanläggning	0	59 559
	<b>257 203</b>	<b>948 356</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>76 300 243</b>	<b>76 043 040</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 400 439	-4 001 332
Tillkommande utgifter	-2 404 071	-2 002 018
Markanläggningar	-930 919	-813 404
	<b>- 7 735 429</b>	<b>- 6 816 754</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-399 701	-399 107
Årets avskrivning ombyggnad	-8 573	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-402 053	-402 053
Årets avskrivning markanläggningar	-117 515	-117 515
	<b>- 927 842</b>	<b>- 918 675</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 8 663 271</b>	<b>- 7 735 429</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>67 636 972</b>	<b>68 307 611</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	45 896 705	46 296 406
Mark	9 355 000	9 355 000
Tillkommande utgifter	11 142 962	11 296 381
Markanläggningar	1 242 305	1 359 824
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	45 150 000	45 150 000
Lokaler	3 673 000	3 673 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>48 823 000</b>	<b>48 823 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>34 026 000</i>	<i>34 026 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 797 000</i>	<i>14 797 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	49 772	49 772
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	3 153 504	3 153 504
	<b>3 203 276</b>	<b>3 203 276</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg <i>Möbler gästlägenhet/föreningslokal</i>	51 350	0
Installationer	0	0
	<b>51 350</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>3 254 626</b>	<b>3 203 276</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-49 772	-49 772
Installationer	-1 101 845	-912 264
	<b>- 1 151 617</b>	<b>- 962 036</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-5 135	0
Installationer	-169 639	-189 581
	<b>- 174 774</b>	<b>- 189 581</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 1 326 391</b>	<b>- 1 151 617</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 928 235</b>	<b>2 051 659</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	46 215	0
Installationer	1 882 020	2 051 659

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 177	5 107
Förutbetalda driftkostnader	9 035	9 035
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	46 044
Förutbetald kabel-tv-avgift	357	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>14 569</b>	<b>60 186</b>



**Not 12 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken swish-konto	14 811	0
SBAB sparkonto	2 611 714	1 650 832
Swedbank transaktionskonto	1 665 830	2 778 612
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 292 354</b>	<b>4 429 444</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	33 650 000	35 118 244
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-60 000	-60 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>33 590 000</b>	<b>35 058 244</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,98%	2019-12-30	6 500 000,00	0,00	6 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2020-04-30	2 910 000,00	60 000,00	2 850 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2020-09-30	7 200 000,00	0,00	7 200 000,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-06-30	5 600 000,00	0,00	5 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2022-06-01	4 824 903,00	324 903,00	4 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,98%	2023-09-30	8 083 341,00	1 083 341,00	7 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>35 118 244,00</b>	<b>1 468 244,00</b>	<b>33 650 000,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen betala 60 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är ca 300 000 kr.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	25 855	14 938
Upplupna elkostnader	68 263	0
Upplupna värmekostnader	65 757	137 209
Upplupna revisionsarvoden	14 000	14 000
Upplupna styrelsearvoden	112 700	113 415
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	291 101	336 358
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>577 676</b>	<b>615 920</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	40 000 000	40 000 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**


Föreningen höll i mars 2019 en extra föreningsstämma. På stämman beslöts att taken på föreningens fastigheter ska renoveras och solceller installeras på cirka hälften av takytorna. De totala kostnaderna för arbetet kan beräknas uppgå till ca 4 mkr och vara klart under sommaren.

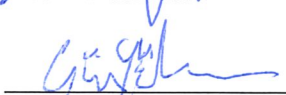
Styrelsens underskrifter

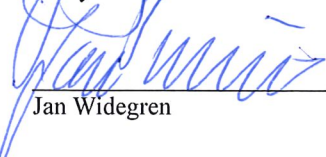
Nyköping 2019-08-16  
Ort och datum

  
Anders Cronvall

  
Fredrik Fredriksson

  
Garry Johansson


  
Göran Källman


  
Jan Widegren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 2019

3/5 2019

Grant Thornton Sweden AB

  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

  
Lennart Nilsson  
Föreningsrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skutskepparen 52  
Org.nr. 769614-4125

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 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.

### 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 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 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 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 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 i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Norrköping den 3 maj 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Skutskepparen 52, organisationsnummer 769614-4125

## Rapport om årsredovisningen


I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Brf Skutskepparen 52 för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

## Uttalanden

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

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

Nyköping 2019-04-30



Lennart Nilsson  
Föreningsrevisor

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet)

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar ska en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

## Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.