

Årsredovisning för

Brf Skeppundet 7

716420-2223

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skeppundet 7, 716420-2223 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvärvade den 1:a mars 2001 fastigheten Skeppundet 7 i Bromma församling. Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Verksamheten

Under året har styrelsen bestått av följande medlemmar:

Ulf Linden
Anna Karin Wikner
Marie Louise Hallberg
Anna Nord
Ove Pettersson (del av året)
Marwin Nilsson suppleant

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 möten där dagordningen tagit upp stående ärenden som ekonomi, fastighet, medlemmar och hyresgäster.

Fastigheten

Underhåll med byte av lampor, inköp av städartiklar, översyn av el vid behov, etc., har genomförts löpande.

Under året har en ny fastighetsbesiktning genomförts av LEDA Fastighetservice AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Medlemmar

I Maj hade föreningen årsstämma.

I april och oktober samlades medlemmarna för att städa och underhålla fastighet och tomt.

Under året har fem lägenheter bytt ägare.

Föreningen har tre permanenta hyresgäster (två förråd och bageriet Sockerknuten).

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	10 178 300	1 218 274	692 695	-780 272	247 524
Disposition av föregående års resultat				247 524	-247 524
Avsättning till fond för yttre underhåll			66 195	-66 195	
Årets resultat					223 782
Vid årets slut	10 178 300	1 218 274	758 890	-598 943	223 782

A *mls*

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 228 584	1 221 107	1 226 586	1 216 881
Resultat efter finansiella poster	223 782	247 524	235 878	119 398
Soliditet, %	60	60	62	60
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	746	746	750	747
Lån per kvm bostadsrättsyta	4 941	5 009	4 332	4 788

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-598 943
årets resultat	<u>223 782</u>
Totalt	-375 161
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	66 195
balanseras i ny räkning	<u>-441 356</u>
Summa	-375 161

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 228 584	1 221 107
Summa rörelseintäkter		1 228 584	1 221 107
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-687 092	-643 228
Förvaltningskostnader	4	-51 551	-42 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 365	-182 365
Summa rörelsekostnader		-921 008	-868 072
Rörelseresultat		307 576	353 035
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	53
Räntekostnader		-83 794	-105 564
Summa finansiella poster		-83 794	-105 511
Resultat efter finansiella poster		223 782	247 524
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		223 782	247 524
Skatter			
Årets resultat		223 782	247 524

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	5	18 692 234	18 862 440
Inventarier	6	72 260	84 419
Summa materiella anläggningstillgångar		18 764 494	18 946 859
Summa anläggningstillgångar		18 764 494	18 946 859
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		224 340	219 415
Övriga fordringar		37 604	499
Summa kortfristiga fordringar		261 944	219 914
Kassa och bank			
Kassa och bank		541 900	265 387
Summa kassa och bank		541 900	265 387
Summa omsättningstillgångar		803 844	485 301
SUMMA TILLGÅNGAR		19 568 338	19 432 160

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		10 178 300	10 178 300
Upplåtelseavgifter		1 218 274	1 218 274
Fond för yttre underhåll		758 890	692 695
Summa bundet eget kapital		12 155 464	12 089 269
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-598 943	-780 272
Årets resultat		223 782	247 524
Summa fritt eget kapital		-375 161	-532 748
Summa eget kapital		11 780 303	11 556 521
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	7 062 787	7 362 787
Summa långfristiga skulder		7 062 787	7 362 787
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut, kortfr del av långfr skuld		200 000	-
Leverantörsskulder		77 259	71 453
Skatteskulder		75 292	73 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		372 697	368 165
Summa kortfristiga skulder		725 248	512 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 568 338	19 432 160

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	223 782	247 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	181 567	184 056
	<u>405 349</u>	<u>431 580</u>
Betald skatt	2 058	1 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	407 407	433 134
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-42 030	36 864
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	11 136	5 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten	376 513	475 022
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 404 110</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-1 404 110
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		2 000 000
Amortering av låneskulder	-100 000	-1 005 478
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	994 522
Årets kassaflöde	276 513	65 434
Likvida medel vid årets början	265 387	199 953
Likvida medel vid årets slut	541 900	265 387

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Balkonger	50
-Stambyte	100
-Fjärrvärme	100
-Inventarier	15
-Inventarier	10
-Tvättstuga	20

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Månadsavgifter	1 096 524	1 096 884
Hysesintäkter lokal	109 776	102 309
Hyra förråd	13 100	12 600
Övrigt	9 184	9 314
Summa	1 228 584	1 221 107

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	12 531	13 823
Städ	8 125	3 722
Sotning	17 400	-
Trädgård	318	-
Reparation och underhåll	36 860	26 058
Elkostnader	23 043	22 050
Fjärrvärme	262 969	266 362
Vatten	24 481	22 935
Sophantering	50 716	42 571
Fastighetsförsäkring	37 558	33 745
Tomträttsavgäld	101 800	101 800
Kabel-TV, bredband	73 080	73 080
Fastighetsskatt	38 211	37 082
Summa	687 092	643 228

Not 4 Förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förvaltningskostnader	38 686	31 149
Revisionsarvoden	11 200	10 250
Tillsynsavgifter myndigheter	1 665	1 080
Summa	51 551	42 479

Not 5 Byggnader och tomträtt

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 913 663	19 509 553
-Nyanskaffningar		1 404 110
	<u>20 913 663</u>	<u>20 913 663</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 051 223	-1 881 017
-Årets avskrivning enligt plan	-170 206	-170 206
	<u>-2 221 429</u>	<u>-2 051 223</u>
Redovisat värde vid årets slut	18 692 234	18 862 440
I utgående redovisat värde ingår tomträtt med	5 725 000	5 725 000
Taxeringsvärde byggnader:	12 097 000	12 097 000
Taxeringsvärde mark:	9 968 000	9 968 000
	<u>22 065 000</u>	<u>22 065 000</u>

Not 6 Inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	167 152	167 152
	<u>167 152</u>	<u>167 152</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-82 733	-70 574
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 159	-12 159
	<u>-94 892</u>	<u>-82 733</u>
Redovisat värde vid årets slut	72 260	84 419

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek, räntesats 0,700% bundet tom 180306	729 750	729 750
Stadshypotek, räntesats 0,700% bundet tom 180307	1 750 000	1 750 000
Stadshypotek, räntesats 0,700% bundet tom 180320	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek, räntesats 1,700% bundet tom 200430	900 000	1 000 000
Stadshypotek, räntesats 1,570% bundet tom 200730	1 985 772	1 985 772
Stadshypotek, räntesats 0,700% bundet tom 180329	897 265	897 265
	7 262 787	7 362 787
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	200 000	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	800 000	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	6 262 787	7 362 787
	7 262 787	7 362 787

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	9 600 000	9 600 000
	9 600 000	9 600 000

Underskrifter

Stockholm den 26 mars 2018



Marie Louise Hallberg



Ulf Lindén



Anna Karin Wikner



Anna Nord

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2018



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skeppundet 7

Org.nr 716420-2223

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppundet 7 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 2017-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 Skeppundet 7 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

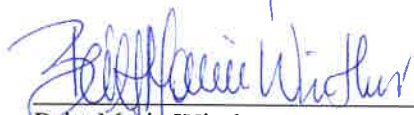
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Stockholm den 12/4 2018



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor