

Årsredovisning för
Brf Skeppundet 7
716420-2223

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skeppundet 7, 716420-2223 får härmed avge årsredovisning för 2018.

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
Marwin Nilsson suppleant (del av året)

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 sommaren 2018 har yttertaket renoverats med nytt tegel och där det har behövts nytt undertak. Arbetet har utförts av TISAB.

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 två 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 | 758 890 | -598 943 | 223 782 |
| Disposition av föregående års resultat | | | | 223 782 | -223 782 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 66 195 | -66 195 | |
| Årets resultat | | | | | -685 122 |
| Vid årets slut | 10 178 300 | 1 218 274 | 825 085 | -441 356 | -685 122 |

Ulf

Flerårsöversikt

| | 2018 | 2017 | 2016 | Belopp i kr 2015 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
| Nettoomsättning | 1 240 865 | 1 228 584 | 1 221 107 | 1 226 586 |
| Resultat efter finansiella poster | -685 122 | 223 782 | 247 524 | 235 878 |
| Soliditet, % | 57 | 60 | 60 | 62 |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta | 746 | 746 | 746 | 750 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta | 5 213 | 4 941 | 5 009 | 4 332 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|-------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -441 356 |
| årets resultat | -685 122 |
| Totalt | -1 126 478 |
| disponeras för | |
| avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar | 66 195 |
| ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -877 337 |
| balanseras i ny räkning | -315 336 |
| Summa | -1 126 478 |

Bolagets 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> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 240 865 | 1 228 584 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 240 865 | 1 228 584 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -1 601 955 | -687 092 |
| Förvaltningskostnader | 4 | -59 255 | -51 551 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -182 365 | -182 365 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 843 575 | -921 008 |
| Rörelseresultat | | -602 710 | 307 576 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -82 412 | -83 794 |
| Summa finansiella poster | | -82 412 | -83 794 |
| Resultat efter finansiella poster | | -685 122 | 223 782 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | -685 122 | 223 782 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | -685 122 | 223 782 |

Handwritten signature

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och tomträtt | 5 | 18 522 028 | 18 692 234 |
| Inventarier | 6 | 60 101 | 72 260 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 18 582 129 | 18 764 494 |
| Summa anläggningstillgångar | | 18 582 129 | 18 764 494 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Hysesfordringar | | 209 599 | 224 340 |
| Övriga fordringar | | 38 726 | 37 604 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 248 325 | 261 944 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 527 238 | 541 900 |
| Summa kassa och bank | | 527 238 | 541 900 |
| Summa omsättningstillgångar | | 775 563 | 803 844 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 19 357 692 | 19 568 338 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| 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 | | 825 085 | 758 890 |
| Summa bundet eget kapital | | 12 221 659 | 12 155 464 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -441 356 | -598 943 |
| Årets resultat | | -685 122 | 223 782 |
| Summa fritt eget kapital | | -1 126 478 | -375 161 |
| Summa eget kapital | | 11 095 181 | 11 780 303 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 7 462 787 | 7 062 787 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 462 787 | 7 062 787 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut, kortfr del av långfr skuld | | 200 000 | 200 000 |
| Förskott från kunder | | 4 539 | - |
| Leverantörsskulder | | 149 344 | 77 259 |
| Skatteskulder | | 76 948 | 75 292 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 368 893 | 372 697 |
| Summa kortfristiga skulder | | 799 724 | 725 248 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 19 357 692 | 19 568 338 |

B
M

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2018-01-01- 2018-12-31</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -685 122 | 223 782 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m | 182 108 | 181 567 |
| | <u>-503 014</u> | <u>405 349</u> |
| Betald skatt | 1 656 | 2 058 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -501 358 | 407 407 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 13 619 | -42 030 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | 73 077 | 11 136 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -414 662 | 376 513 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | - | - |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 600 000 | |
| Amortering av låneskulder | -200 000 | -100 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 400 000 | -100 000 |
| Årets kassaflöde | -14 662 | 276 513 |
| Likvida medel vid årets början | 541 900 | 265 387 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>527 238</u> | <u>541 900</u> |

Handwritten signature

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:

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


Malm

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var: | | |
| Månadsavgifter | 1 096 877 | 1 096 524 |
| Hysesintäkter lokal | 84 336 | 109 776 |
| Hyra förråd | 55 101 | 13 100 |
| Övrigt | 4 551 | 9 184 |
| Summa | 1 240 865 | 1 228 584 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|--------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel | 3 331 | 12 531 |
| Städ | 1 634 | 8 125 |
| Sotning | - | 17 400 |
| Trädgård | 16 794 | 318 |
| Reparation och underhåll | 967 868 | 36 860 |
| Elkostnader | 25 694 | 23 043 |
| Fjärrvärme | 262 327 | 262 969 |
| Vatten | 25 591 | 24 481 |
| Sophantering | 55 037 | 50 716 |
| Fastighetsförsäkring | 30 061 | 37 558 |
| Tomträttsavgäld | 101 800 | 101 800 |
| Kabel-TV, bredband | 73 080 | 73 080 |
| Fastighetsskatt | 38 738 | 38 211 |
| Summa | 1 601 955 | 687 092 |

Not 4 Förvaltningskostnader

| | 2018-01-01- 2018-12-31 | 2017-01-01- 2017-12-31 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 48 305 | 38 686 |
| Revisionsarvoden | 10 950 | 11 200 |
| Tillsynsavgifter myndigheter | - | 1 665 |
| Summa | 59 255 | 51 551 |

Not 5 Byggnader och tomträtt

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 20 913 663 | 20 913 663 |
| | <u>20 913 663</u> | <u>20 913 663</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 221 429 | -2 051 223 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -170 206 | -170 206 |
| | <u>-2 391 635</u> | <u>-2 221 429</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 18 522 028 | 18 692 234 |
| 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

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 167 152 | 167 152 |
| | <u>167 152</u> | <u>167 152</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -94 892 | -82 733 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -12 159 | -12 159 |
| | <u>-107 051</u> | <u>-94 892</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 60 101 | 72 260 |

Not 7 Skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------------|------------------|
| Stadshypotek, räntesats 0,700% bundet tom 190306 | 729 750 | 729 750 |
| Stadshypotek, räntesats 0,700% bundet tom 190307 | 1 750 000 | 1 750 000 |
| Stadshypotek, räntesats 1,280% bundet tom 210330 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Stadshypotek, räntesats 1,700% bundet tom 200430 | 700 000 | 900 000 |
| Stadshypotek, räntesats 1,570% bundet tom 200730 | 1 985 772 | 1 985 772 |
| Stadshypotek, räntesats 0,700% bundet tom 190329 | 897 265 | 897 265 |
| Stadshypotek, räntesats 0,700% bundet tom 190610 | 600 000 | - |
| | 7 662 787 | 7 262 787 |
| | | |
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | 200 000 | 200 000 |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen | 800 000 | 800 000 |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 6 662 787 | 6 262 787 |
| | 7 662 787 | 7 262 787 |

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 9 600 000 | 9 600 000 |
| | 9 600 000 | 9 600 000 |

Handwritten signature

Underskrifter

Stockholm den 18/4-2019



Marie Louise Hallberg



Ulf Lindén



Anna Karin Wikner



Anna Nord

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2019



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 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 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 upptäcker 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 2018 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 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.

Stockholm den 26 april 2019



Britt-Marie Winther
Godkänd revisor