

Årsredovisning för

Brf Skeppundet 7

716420-2223

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Skeppundet 7, 716420-2223 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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
Anna Nord
Erik Mårdh (del av året)
Anna Filippova (del av året)
Marwin Nilsson (del av året)
Marie-Louise Hallberg (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 2019 har källarstammen renoverats genom relining. Arbetet har utförts av Bollnäs Avloppsservice.

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 1 lägenhet bytt ägare.

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

FW

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	825 085	-441 356	-685 122
Disposition av föregående års resultat				-685 122	685 122
Avsättning till fond för yttre underhåll			66 195	-66 195	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-877 337	877 337	
Årets resultat					-578 088
Vid årets slut	10 178 300	1 218 274	13 943	-315 336	-578 088

Flerårsöversikt

	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>Belopp i kr 2016</i>
Nettoomsättning	1 244 738	1 240 865	1 228 584	1 221 107
Resultat efter finansiella poster	-578 088	-685 122	223 782	247 524
Soliditet, %	55	57	60	60
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	746	746	746	746
Lån per kvm bostadsrättsyta	5 553	5 213	4 941	5 009

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-315 336
årets resultat	-578 088
Totalt	-893 424
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	90 399
balanseras i ny räkning	-983 823
Summa	-893 424

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

PW

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 244 738	1 240 865
Summa rörelseintäkter		1 244 738	1 240 865
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 480 017	-1 601 955
Förvaltningskostnader	4	-74 153	-59 255
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-182 365	-182 365
Summa rörelsekostnader		-1 736 535	-1 843 575
Rörelseresultat		-491 797	-602 710
Finansiella poster			
Räntekostnader		-86 291	-82 412
Summa finansiella poster		-86 291	-82 412
Resultat efter finansiella poster		-578 088	-685 122
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-578 088	-685 122
Skatter			
Årets resultat		-578 088	-685 122

FW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	5	18 351 822	18 522 028
Inventarier	6	47 942	60 101
Summa materiella anläggningstillgångar		18 399 764	18 582 129
Summa anläggningstillgångar		18 399 764	18 582 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		218 292	209 599
Övriga fordringar		39 311	38 726
Summa kortfristiga fordringar		257 603	248 325
Kassa och bank			
Kassa och bank		563 115	527 238
Summa kassa och bank		563 115	527 238
Summa omsättningstillgångar		820 718	775 563
SUMMA TILLGÅNGAR		19 220 482	19 357 692

FW

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		10 178 300	10 178 300
Upplåtelseavgifter		1 218 274	1 218 274
Fond för yttre underhåll		13 943	825 085
Summa bundet eget kapital		11 410 517	12 221 659
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-315 336	-441 356
Årets resultat		-578 088	-685 122
Summa fritt eget kapital		-893 424	-1 126 478
Summa eget kapital		10 517 093	11 095 181
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	8 162 787	7 662 787
Kortfristig del av långfristig skuld		-200 000	-200 000
Summa långfristiga skulder		7 962 787	7 462 787
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut, kortfr del av långfr skuld		200 000	200 000
Förskott från kunder		-	4 539
Leverantörsskulder		94 059	149 344
Skatteskulder		79 116	76 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		367 427	368 893
Summa kortfristiga skulder		740 602	799 724
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 220 482	19 357 692

FW

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-578 088	-685 122
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	181 901	182 108
	-396 187	-503 014
Betald skatt	2 168	1 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-394 019	-501 358
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-9 278	13 619
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-60 826	73 077
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-464 123	-414 662
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	700 000	600 000
Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	500 000	400 000
Årets kassaflöde	35 877	-14 662
Likvida medel vid årets början	527 238	541 900
Likvida medel vid årets slut	563 115	527 238

FW

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

FW

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bolagets nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Månadsavgifter	1 096 884	1 096 877
Hysesintäkter lokal	86 512	84 336
Hyra förråd	54 600	55 101
Överlåtelseavgift	1 163	2 276
Pantsättningsavgift	930	2 275
Andrahandsavgift	4 650	-
Öresutjämning	-1	1
Summa	1 244 738	1 240 866

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	-	3 331
Städ	1 885	1 634
Trädgård	-	16 794
Reparation och underhåll	876 116	967 868
Förbrukningsinventarie	1 169	-
Elkostnader	27 066	25 694
Fjärrvärme	260 575	262 327
Vatten	21 634	25 591
Sophantering	44 631	55 037
Fastighetsförsäkring	31 591	30 061
Tomträttsavgäld	101 800	101 800
Kabel-TV, bredband	73 172	73 080
Fastighetsskatt	40 378	38 738
Summa	1 480 017	1 601 955

Not 4 Förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Självrisker	22 700	-
Förvaltningskostnader	39 778	48 305
Revisionsarvoden	11 675	10 950
Summa	74 153	59 255

PW

Not 5 Byggnader och tomträtt

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 913 663	20 913 663
	20 913 663	20 913 663
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 391 635	-2 221 429
-Årets avskrivning enligt plan	-170 206	-170 206
	-2 561 841	-2 391 635
Redovisat värde vid årets slut	18 351 822	18 522 028
I utgående redovisat värde ingår tomträtt med	5 725 000	5 725 000
Taxeringsvärde byggnader:	14 102 000	12 097 000
Taxeringsvärde mark:	16 031 000	9 968 000
	30 133 000	22 065 000

Not 6 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	167 152	167 152
	167 152	167 152
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-107 051	-94 892
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 159	-12 159
	-119 210	-107 051
Redovisat värde vid årets slut	47 942	60 101

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek, räntesats 0,775% bundet tom 200306	729 750	729 750
Stadshypotek, räntesats 0,772% bundet tom 200309	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	500 000	700 000
Stadshypotek, räntesats 1,570% bundet tom 200730	1 985 772	1 985 772
Stadshypotek, räntesats 0,798% bundet tom 200330	897 265	897 265
Stadshypotek, räntesats 1,100% bundet tom 200310	600 000	600 000
Stadshypotek, räntesats 0,769% bundet tom 200624	700 000	-
	8 162 787	7 662 787
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	6 462 787	6 662 787
	7 462 787	7 662 787

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	9 600 000	9 600 000
	9 600 000	9 600 000

RU

Underskrifter

Stockholm den 2/5-2020



Ulf Lindén
Ordförande



Anna Karin Wikner



Erik Mårdh



Anna Filippova



Anna Nord

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5-2020



Frida Wilson
Auktoriserad 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 2019.

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 2019-12-31 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2019-04-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 2019 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 7 maj 2020



Frida Wilson
Auktoriserad revisor