

Årsredovisning

BRF Skäppan 1

769631-2557

Styrelsen för BRF Skäppan 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 8
- Underskrifter	9



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

I december 2015 förvärvade föreningen fastigheten Skäppan 1 på tomträtt i Stockholms kommun. Av föreningens 20 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har en lokal som är upplåtna med hyresrätt. Föreningen består av 27 medlemmar. Under räkenskapsåret har två överlåtelser skett.

Avgifter

Inför år 2020 genomfördes en avgiftshöjning på 5%.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 8 protokollförda möten. Styrelse sammansättning har varit följande:

Oskar Tufvesson	ledamot
Wilhelm Sahlberg	ledamot
Fanny Wieru	ledamot
Daniel Ekner	ledamot

Av föreningen vald revisor har varit Ola Trané, Borevision AB.

Väsentliga händelser

Under året har föreningen köpt och installerat ny tvätt och torkmaskin i tvättstugan. Föreningen har planerat att bygga balkonger och har ansökt om bygglov.

För övrigt har sedvanligt löpande underhåll av fastigheten skett.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen samt löpande underhåll administreras av styrelsen genom ett antal avtal och upphandlingar av olika entreprenörer.

Den ekonomiska förvaltningen har på styrelsens uppdrag handlagts av Hefab Redovisning AB.

FLERÅRSÖVERSIKT

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

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1511-1612
Nettoomsättning	699	689	661	623
Resultat efter finansiella poster	-389	-344	-338	-352
Soliditet %	78	78	78	79

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	34 741 423	35 107	-725 859	-343 963
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			-343 963	343 963
Balanseras i ny räkning		17 600	-17 600	
Förändring av yttre fond				-389 387
Årets resultat				-389 387
Belopp vid årets utgång	34 741 423	52 707	-1 087 422	-389 387

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 087 422
Årets resultat	-389 387
Summa	-1 476 809

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	17 600
Balanseras i ny räkning	-1 494 409
Summa	-1 476 809

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

RESULTATRÄKNING

1

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter		642 936	632 418
Hysesintäkter		56 087	56 544
Summa rörelseintäkter		699 023	688 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-549 556	-525 355
Personalkostnader	3	-30 555	-29 898
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-384 000	-359 000
Summa rörelsekostnader		-964 111	-914 253
Rörelseresultat		-265 088	-225 291
Finansiella poster			
Ränteintäkter		107	168
Räntekostnader		-124 406	-118 840
Summa finansiella poster		-124 299	-118 672
Resultat efter finansiella poster		-389 387	-343 963
Resultat före skatt		-389 387	-343 963
Årets resultat		-389 387	-343 963

BALANSRÄKNING

1

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader på tomträtt	5	42 378 000	42 735 000
Inventarier, verktyg och installationer		125 510	22 375
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		42 503 510	42 757 375
Summa anläggningstillgångar		42 503 510	42 757 375
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		275	168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 920	28 650
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		34 195	28 818
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		145 298	349 039
<i>Summa kassa och bank</i>		145 298	349 039
Summa omsättningstillgångar		179 493	377 857
SUMMA TILLGÅNGAR		42 683 003	43 135 232

		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		34 741 423	34 741 423
Fond för yttre underhåll		52 707	35 107
<i>Summa bundet eget kapital</i>		34 794 130	34 776 530
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 087 422	-725 859
Årets resultat		-389 387	-343 963
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 476 809	-1 069 822
Summa eget kapital		33 317 321	33 706 708
Långfristiga skulder			
	6, 7		
Skulder till kreditinstitut		-	3 235 062
Summa långfristiga skulder		-	3 235 062
Kortfristiga skulder			
	6		
Kortfristig del av långfristiga skulder		9 235 062	6 000 000
Förskott på avgifter/hyror		24 542	22 679
Leverantörsskulder		35 868	100 248
Aktuella skatteskulder		55 210	54 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 000	15 735
Summa kortfristiga skulder		9 365 682	6 193 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 683 003	43 135 232

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

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

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Elkostnader	113 447	108 248
	Uppvärmning, eldningsolja	61 537	54 948
	Vatten och avlopp	24 177	24 876
	Renhållning	8 115	11 728
	Fastighetsservice/Städ	100 909	41 466
	Reparationer och underhåll	63 724	111 919
	Fastighetsskatt/avgift	28 210	29 240
	Försäkring	12 631	12 631
	Tomträttsavgäld	63 057	63 984
	Bredband	5 202	5 194
	Revisionsarvode	15 031	15 225
	Redovisningstjänster	33 428	31 668
	Övriga kostnader	20 088	6 915
	Trädgårdsarbeten	–	7 313
		549 556	525 355

Not 3	Styrelsearvoden	2019	2018
	<i>Löner och andra ersättningar</i>		
	Styrelsearvode	23 250	22 750
	<i>Totala löner och andra ersättningar</i>	23 250	22 750
	<i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i>		
	Sociala kostnader	7 305	7 148
	<i>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader samt pensioner</i>	30 555	29 898

Not 4 Avskrivningar

Byggnad 0,83 procent. 120 år.
Inventarier 20 procent 5 år
Anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till fastighetens avskrivningsenheter.

Not 5 Byggnader på tomträtt	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 811 658	43 811 658
Utgående anskaffningsvärden byggnad	43 811 658	43 811 658
	-1 076 658	-719 658
Ingående avskrivningar		
<i>Förändringar av avskrivningar</i>	-357 000	-357 000
Årets avskrivningar	-1 433 658	-1 076 658
Utgående avskrivningar		
Redovisat värde	42 378 000	42 735 000
Taxeringsvärden	19 345 000	17 507 000

Boytan utgör 916 kvm. Lokalytan utgör 40 kvm. Byggår är 1940.

Not 6 Upptagna lån	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, 1,74% till 2020-12-30	-3 235 062	-3 235 062
Handelsbanken, 1,48% till 2020-12-30	-3 000 000	-3 000 000
Handelsbanken, 1,00% till 2020-03-27	-3 000 000	-3 000 000
	-9 235 062	-9 235 062

Av lånen förfaller 0 kr inom ett år. Av lånen förfaller 9 235 062 kr senare än fem år.
Lånen med förfalldatum inom ett år, har klassificerats som kortfristiga skulder i balansräkningen i enlighet med BFNAR 2016:10. Lånen är dock omförhandlade och är därmed långfristiga skulder efter förfalldatum.

Not 7 Ställda säkerheter per skuldpost	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar, Handelsbanken	9 235 100	9 235 100

UNDERSKRIFTER

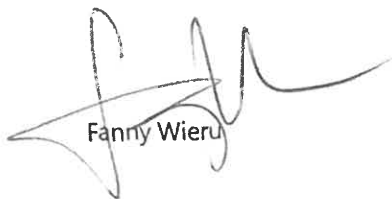
Stockholm den 13 mars 2020



Oskar Tufvesson



Wilhelm Sahlberg



Fanny Wieru



Daniel Ekner

Min revisionsberättelse har lämnats *den 12 juni 2020*



Ola Trané
Yrkesrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skäppan 1, org.nr. 769631-2557

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skäppan 1 för år 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 31 december 2019 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 revisionssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skäppan 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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 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 ersättningskyldighet 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, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 juni 2020



Ola Trané

BoRevision AB