

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Skeviksgatan 1-9

Org.nr. 769606-3135

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

Brf Skeviksgatan 1-9

Org.nr. 769606-3135

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Östra Ekedal 1:50, Värmdö kommun

Skeviksgatan 1, 3, 5, 7 och 9

134 31 Gustavsberg

www.brfskeviksgatan1-9.se

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie stämma 2018:

Anna-Clara Billengren	Ordförande
Thomas Bajohr	Ledamot
Therese Dackeby	Ledamot
Robert Selenius	Ledamot (har avgått pga flytt i december)
Andrea Gadnert	Suppleant
Johan Harnesk	Suppleant

Revisor

Solveig Turunen Ordinarie
Revisionsfirman Solitär

Valberedning

Joakim Tjulander & Tommy Åkerblom

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2018.

Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsangelägenheter och har avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Av föreningens 24 lägenheter är alla 24 upplåtna med bostadsrätt.

6 överlåtelse har skett under året. 7 medlemmar har utträtt ur föreningen och 8 nya medlemmar har inträtt.

Lägenhetsfördelning: 9 st. 2 rok, 14 st. 1 rok, 1 st. 4 rok

Total lägenhetsyta är 1 280m² (BOA).

Föreningen klassas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.(1999:1229)

Föreningens säte: Värmdö kommun

Brf Skeviksgatan 1-9

Org.nr. 769606-3135

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förvaltning

Styrelsen har under året löpande besiktigat föreningens fastighet.
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Fastigheten

Föreningen är medlem i Gustavsbergs vägförening som förvaltar gemensamma tillfartsvägar i området.
Föreningens andelstal är 22,50.

Styrelsen har sedan tidigare påbörjat en utredning av de juridiska frågorna kring redan byggda loft och eventuella nya loft. Detta är ännu inte färdigbehandlat. En offert på konstruktionsritningar för varje hus är under process.

Vi har haft två städhelger under året.

Under året har en arborist beskurit ca 30 träd i föreningen.

Under hösten byttes alla vindskivor på samtliga hus och farstukvistar.

En del av de som inte haft möjlighet att delta på städdagarna har istället arbetat vid andra tillfällen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	29
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	30

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 093 059	1 095 596	1 091 940	1 089 482
Resultat efter finansiella poster	-83 634	140 410	20 696	99 899
Soliditet (%)	77	76	76	76
Årsavgift / m2 boyta (1 280 m2)	837	837	837	837
Belåning / m2 boyta (1 280 m2)	4766	4 881	4 996	5 110
Operativt resultat	101 738	325 782	206 068	286 271

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Skeviksgatan 1-9

Org.nr. 769606-3135

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	19 986 000	565 269	135 564	140 410	20 827 243
Resultatdisposition			140 410	-140 410	
Avsättning till fond för yttre underhåll		50 700	-50 700		
Årets resultat				-83 634	-83 634
Belopp vid årets utgång	19 986 000	615 969	225 274	-83 634	20 743 609

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	225 274
Årets resultat	-83 634
	<hr/>
	141 640

Förslag till disposition:

Årets avsättning fond för yttre underhåll	50 700
Årets nyttjande av fond för yttre underhåll	252 656
Balanseras i ny räkning	-161 716
	<hr/>
	141 640

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Brf Skeviksgatan 1-9

Org.nr. 769606-3135

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2		
Övriga rörelseintäkter	2	1 093 059	1 095 596
Summa rörelseintäkter		<u>1 093 059</u>	<u>1 101 616</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-891 592	-690 129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-185 372	-185 372
Summa rörelsekostnader		<u>-1 076 964</u>	<u>-875 501</u>
Rörelseresultat		16 095	226 115
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 729	-85 705
Summa finansiella poster		<u>-99 729</u>	<u>-85 705</u>
Resultat efter finansiella poster		-83 634	140 410
Resultat före skatt		-83 634	140 410
Årets resultat		<u>-83 634</u>	<u>140 410</u>



Brf Skeviksgatan 1-9

Org.nr. 769606-3135

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	26 157 166	26 340 194
Inventarier, verktyg och installationer	6	<u>60 311</u>	<u>62 655</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		26 217 477	26 402 849
Summa anläggningstillgångar		26 217 477	26 402 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar medlemmar		0	6 288
Övriga fordringar		3 635	1 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>59 776</u>	<u>59 399</u>
Summa kortfristiga fordringar		63 411	67 591
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>688 171</u>	<u>774 287</u>
Summa kassa och bank		688 171	774 287
Summa omsättningstillgångar		751 582	841 878
SUMMA TILLGÅNGAR		26 969 059	27 244 727



Brf Skeviksgatan 1-9

Org.nr. 769606-3135

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	19 986 000	19 986 000
Fond för yttre underhåll	615 969	565 269
Summa bundet eget kapital	<u>20 601 969</u>	<u>20 551 269</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	225 274	135 564
Årets resultat	-83 634	140 410
Summa fritt eget kapital	<u>141 640</u>	<u>275 974</u>
Summa eget kapital	20 743 609	20 827 243
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 <u>5 953 500</u>	<u>6 100 500</u>
Summa långfristiga skulder	5 953 500	6 100 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	8 147 000	147 000
Leverantörsskulder	10 249	42 018
Skatteskulder	2 014	1 486
Övriga skulder	60	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 <u>112 627</u>	<u>126 480</u>
Summa kortfristiga skulder	271 950	316 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 969 059	27 244 727

Brf Skeviksgatan 1-9

Org.nr. 769606-3135

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	100
Markanläggningar	20

Noter till resultaträkningen

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter Brf.	1 071 120	1 071 120
Hyror bilplatser	21 648	24 116
Övriga ersättningar och intäkter	291	6 380
	<hr/> 1 093 059	<hr/> 1 101 616



Brf Skeviksgatan 1-9

Org.nr. 769606-3135

Not 3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Fastighetsskötsel och underhåll	255 444*	7 500
Trädgårdsskötsel	1 586	0
Serviceavtal	5 685	10 545
Installationer, reparationer	4 050	0
El för drift och belysning	27 337	29 715
Uppvärmning	208 422	204 943
Vatten	121 349	123 560
Sophämtning	59 418	45 316
Gustavsbergs vägförening	20 250	20 250
Kabel TV & Bredband	33 686	33 170
Kommunal avgift	32 088	31 560
Förbrukningsmaterial	2 238	2 166
Fastighetsförsäkringar	46 104	44 198
Revisionsarvoden	22 750	15 000
Förvaltningsarvode	36 832	36 200
Administrationskostnader	7 274	3 809
Medlemsavgift för organisationer	5 082	4 997
Övriga kostnader	1 997	77 200
	<u>891 592</u>	<u>690 129</u>

* I kostnaden för Fastighetsskötsel och underhåll ingår en faktura från Gustavsbergs Plåtslageri AB på 252 656 kr. Summan föreslås i resultatdispositionen att nyttjas från Fonden för yttre underhåll.

Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivningar på byggnader	183 028	183 028
Avskrivning på markanläggning	2 344	2 344
	<u>185 372</u>	<u>185 372</u>



Brf Skeviksgatan 1-9

Org.nr. 769606-3135

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 322 306	27 322 306
Utgående anskaffningsvärden	<u>27 322 306</u>	<u>27 322 306</u>
Ingående avskrivningar	-982 112	-799 084
Årets avskrivningar	-183 028	-183 028
Utgående avskrivningar	<u>-1 165 140</u>	<u>-982 112</u>
Redovisat värde	<u>26 157 166</u>	<u>26 340 194</u>
	2018	2017
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	3 900 000	3 900 000
Byggnader	<u>13 000 000</u>	<u>13 000 000</u>
	<u>16 900 000</u>	<u>16 900 000</u>

I det redovisade värdet ingår mark med 9 019 492 kr, som ej är föremål för avskrivning.

Not 6 Markanläggning	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 375	46 875
Årets anskaffning	0	27 500
Utgående anskaffningsvärden	<u>74 375</u>	<u>74 375</u>
Ingående avskrivningar	-11 720	-9 376
Årets avskrivningar	-2 344	-2 344
Utgående avskrivningar	<u>-14 064</u>	<u>-11 720</u>
Redovisat värde	<u>60 311</u>	<u>62 655</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode	9 413	9 208
Försäkring	42 261	42 262
Kabel-TV	8 102	7 929
	<u>59 776</u>	<u>59 399</u>

Brf Skeviksgatan 1-9

Org.nr. 769606-3135

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenr	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
SEB	22629794	1,65 %	2019-09-28	3 065 250	0
SEB	22629913	1,80 %	2019-06-28	3 035 250	147 000
				<u>6 100 500</u>	<u>147 000</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 953 500
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 365 500

Lånen har villkorsändringsdag under 2019. Dessa lån rubriceras som långfristiga skulder eftersom de kommer att läggas om vid förfallodag.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fjärrvärme	27 813	27 652
Revisionsarvode	19 000	15 000
Räntekostnader	3 844	0
Förutbetalda avgifter	61 970	83 828
	<u>112 627</u>	<u>126 480</u>

Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	11 500 000	11 500 000

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Operativt resultat = Årets resultat exklusive avskrivningar



Brf Skeviksgatan 1-9

Org.nr. 769606-3135

UNDERSKRIFTER

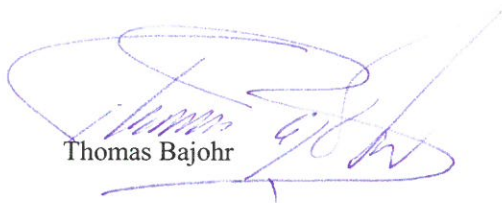
Gustavsberg 2019-05-04



Anna-Clara Billengren

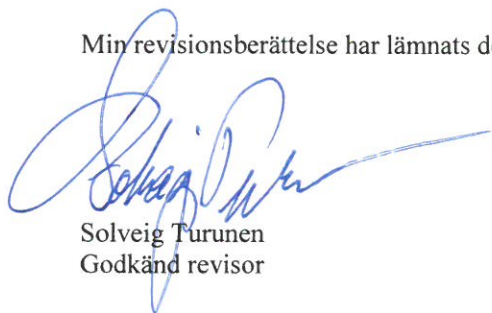


Therese Dackeby



Thomas Bajohr

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2019



Solveig Turunen
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättföreningen Skeviksgatan 1 - 9**
Organisationsnummer 769606-3135

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättföreningen Skeviksgatan 1 - 9 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 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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen alls 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 väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte när 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 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 utförts enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om 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 en del av revisionen 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 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 agerade i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnande, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

-Skaffar jag mig en förståelse för 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 föreningen 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 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

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en granskning av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skeviksgatan 1 - 9 för 2018-01-01 – 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 bolagets resultat. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med 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

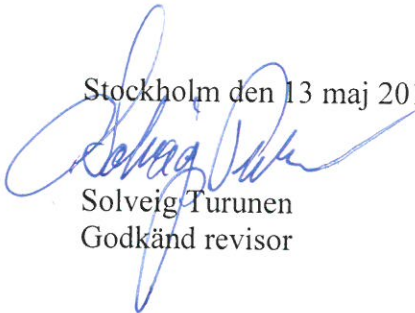
på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets resultat inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 resultat 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 13 maj 2019



Solveig Turunen
Godkänd revisor