

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
- tilläggsupplysningar	11
- underskrifter	15 

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2012-12-19 hos Bolagsverket. Den 31 juli 2013 köpte medlemmarna i föreningen fastigheten på Skäpplandsgatan 13-17 av den dåvarande ägaren Gösta Andersson Byggnads AB. Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-12-19 och föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-04.

Föreningen innehar 72 st lägenheter (4712 kvm), 62 st som upplåts med bostadsrätt (4112 kvm) och 10 st som hyrs ut med hyresrätt (600 kvm). Det finns också 1 st lokal (642 kvm, under ombyggnation), källar/vindsvåning samt 45 st p-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	32	16	16

I huset finns tvättstuga med sex tvättmaskiner, tre torktumlare och tre torkrum. De boende har tillgång till källar-/vindsförråd samt cykel- och barnvagnsförråd. Sopor hanteras via sopnedkast och en anläggning med sopsug. Tre gånger per år beställs även container för att möjliggöra borttransport av grovsopor och mer skrymmande föremål.

Föreningen anlitar HSB Göteborg för fastighetsskötsel, städning, yttre miljö och liknande. Ekonomisk och administrativ förvaltning har uppdragits åt Fastighetspartner. Riksbyggen sköter drift av värmecentralen i huset via Frölundaborgs värmedistributionsförening. Andra väsentliga avtal som föreningen har tecknat gäller hissar (Otis), brandskydd (Anticimex) och sopsug (Envac). Huset är anslutet till Comhems kabelnät. För föreningen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår även särskilt bostadrättstillägg för medlemslägenheterna. Ordinarie revisor är Håkan Kjellström, Adact Revisorer och Konsulter.

En teknisk besiktning av huset genomfördes inför tillträdet av Niras. Styrelsen har därefter genomfört flera kompletterande undersökningar. De större renoveringar som utförts sedan huset byggdes är:

- Fasaden mot söder tilläggsisolerades och bekläddes med plåt 1975
- Den västra fasaden tilläggsisolerades och bekläddes med plåt 1998
- Lägenheternas fönster byttes ut 1998
- Tvättstugan renoverades 2001
- Sopsuganläggningen renoverades 2005
- Avloppsstammarna relinades 2009
- Balkongerna renoverades och förstörades/inglasades 2015
- Nya armaturer i källaren 2015
- Husets fasad/grund dränerades runt om under 2015
- Vatten- och avloppsledningarna byttes ut i källar- och bottenplan under 2015-16

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Den långsiktiga underhållsplanen revideras årligen och föreningen har en fond för renovering och underhåll till vilken görs en årlig avsättning av ytterligare kapital. De viktigaste planerade underhållsåtgärderna under de kommande åren är:

- 2016: Renovering av värmecentralen. Nytt system för portlås och telefoner. Nya lägenhetsdörrar.
- 2017-18: Sopsuganläggning renoveras. Trädgård och ytterbelysning.
- 2019-21: Ny takbeläggning, omfogning av tegelfasad, nya entrédörrar.
Renovering av källare och trapphus. Nya hissar.
- 2022-25: Nya ventilationsaggregat, renovering av tvättstugan.
Utbyte av vatten- och avloppsledningarna.

Fastigheten värms med fjärrvärme. Både fjärrvärme och vatten ingår i avgiften. Elförbrukning mäts per lägenhet och förbrukningen bekostas av medlemmarna individuellt. Det finns en samverkan kring fjärrvärme mellan fastighetsägarna i närområdet genom Frölundaborgs värmedistributionsförening. Denna förening ingår i sin tur i Panncentralen Frölundaborg där även flera andra bostadsrättsföreningar i Högsbo ingår. Dessa föreningar syftar till att underhålla värmecentral/kulvertar, hitta hållbara energilösningar för framtiden och att förhandla fram bra avtal. Frölundaborgs värmedistributionsförening ansvarar också för skötsel av parkeringsytor.

Det finns en grupp för trivsel och trädgård som ingår både styrelsemedlemmar och andra boende. De åtgärder som hittills utförts har handlat om att vårda trädgården, som varit eftersatt. Träd och buskar har beskuren. Arbetsgruppen har också påbörjat planer för att på sikt fräscha upp och skapa en mer enhetlig trädgård.

Föreningen har en projektpool som består av medlemmar som önskar bidra till föreningens arbete och stötta styrelsen genom att ta sig an fristående arbetsuppgifter.

Det finns särskilda förhållningsregler för de boende i huset. I första hand reglerar föreningens stadgar verksamheten. Styrelsen har kompletterat stadgarna med en lägenhetspärm som innehåller regler och annan information. Det handlar tex om när störande arbeten får utföras, vad som gäller vid renovering osv. Det finns även regler för andrahandsupplåtelse och andrahandsuthyrning samt principer för uthyrning av parkeringsplatserna.

Styrelsen arbetar aktivt med att informera de boende om vad som är aktuellt och på gång, samt eftersträvar att skapa möjlighet till möten och dialog om större frågor. Kanaler för kommunikation är dels föreningens webbplats (www.brfskaplandsgatan.se), dels infotavlor i varje trapphus och utanför tvättstugan. Särskilt viktig information skickas direkt till de boende.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

De dominerande händelserna under året har varit balkongrenoveringen och ombyggnaden av lokalen i bottenplan. Under våren 2015 renoverades balkongerna på byggnaden. De förlängdes 50 cm och fick nya räcken. Medlemmar som önskade egenbekostade tillval fick sina balkonger exempelvis inglasade. Under september 2015 påbörjades ombyggnadsprojektet i bottenvåningen och det beräknas vara klart maj 2016. I februari 2016 hade 6 av de 8 lägenheterna sålts. I samband med projektet fann styrelsen det lämpligt att utföra en del underhåll. En fasaddränering genomfördes samtidigt som vatten- och avloppsledningarna i källare och bottenplan byttes ut. Ytterligare underhållsåtgärder som ingår i projektet under 2016 är ombyggnad av marken vid parkeringen och runt huset, nya tak över entréer samt injustering av radiatorkretsen.

Systematiskt brandskyddsarbete utförs nu regelbundet och de brister som uppdagades i samband med branden 2014 åtgärdades i början av 2015.

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Källaren har målats och i källargången har vi ny armatur som är tänd när vi vistas där. Ljuset släcks automatiskt och vi minskar därmed energianvändningen.

Eftersom styrelsen under de första verksamhetsåren varit hårt belastad, utöver vad som kan anses normalt för ideellt arbete i en brf, inrättades under 2015 en projektpool. Det är viktigt att så många medlemmar som möjligt engagerar sig och bidrar för att vi skall ha en levande förening med en sund balans och fördelning av ansvar mellan medlemmarna. Sett över en längre tid är det rimligt att de flesta medlemmar bidrar på ett eller annat sätt till föreningen.

Föreningen är bunden genom servitut att köpa värme genom Frölundaborgs värmedistributionsförening som i sin tur ingår i Panncentralen Frölundaborg. Panncentralen har av historiska skäl länge haft en kraftig rabatt från Göteborg Energi. Rabatten kommer successivt att försvinna under 2016-2018. Därför har Panncentralen utrett frågan om att bygga en bergvärmeanläggning. I början av 2015 var utredningen klar och beslut fattades enhälligt på en extrastämma att anläggningen skall byggas. Under första halvåret 2016 utförs en detaljprojektering och upphandling. Projektet beräknas kosta ca. 55 Mkr. För vår förening innebär projektet att vi kommer att få lägre energikostnader i framtiden än vad vi skulle få om Panncentralen enbart köper fjärrvärme. Vår brf kommer att bidra finansiellt till projektet genom att låna ut pengar (716 tkr) till Panncentralens topplån mot en ränta motsvarande stibor +4%.

Finansiell information

Verksamheten gör under året ett resultat efter finansiella poster på -3160 tkr. I detta ingår kostnaden för balkongrenoveringen med -3125 tkr samt avskrivning av byggnaden med -877 tkr. De nya bokföringsreglerna gör att vi måste skriva av betydligt mer av byggnaden varje år jämfört vår ekonomiska plan. Resultatet exkl. avskrivningar, balkongrenovering och ombyggnadsprojekt är 842 tkr vilket också är vårt kassaflöde från den ordinarie löpande verksamheten. Under året har vi amorterat 300 tkr på våra lån.

Merparten av vårt likvida kapital har varit placerat i en kort räntefond med låg risk. Innehavet såldes under året och realiserade en nettovinst på 89 tkr. Vid årets slut fanns ett totalt tillgängligt kapital i bank på 541 tkr. I början av 2016 tar föreningen upp ett nytt lån på 7 Mkr för att finansiera slutfasen av ombyggnadsprojektet. Efter projektets avslut är prognosen, förutsatt att alla lägenheter säljs enligt plan, att vi kommer ha ca. 17 Mkr i kassan. Vi kommer därför göra en större amortering i samband med att tre av våra fem befintliga lån skall tecknas om under sommaren 2016. Detta kommer sammantaget medföra att föreningens belåningsgrad (lånat kapital/kvm) kommer sjunka betydligt eftersom vi amorterar på lånen samtidigt som den totala bostadsrättsytan ökar (vi blir fler som delar på lånen). Med de nya lägenheterna kommer också vårt årliga driftnetto att förbättras med ca. 300 tkr/år. Dessa positiva saker har medfört att styrelsen fattat beslut om en avgiftssänkning på 10% from 1 april 2016. Föreningen äger även 10 hyresrätter om totalt 600 kvm. Dessa kommer ombildas till bostadsrätter efterhand som de sägs upp i framtiden och kommer då att ytterligare förbättra våra ekonomiska nyckeltal.

Underhållsfonden uppgick vid början av 2015 till 4,4 Mkr. Enligt ekonomisk plan skall vi avsätta 385 tkr till fonden för 2015. Vi skall också göra ett uttag ur fonden relaterat till 2015 års underhåll. Styrelsen rekommenderar således stämman att för 2015, från årets resultat, avsätta till fonden 385 tkr samtidigt som vi gör ett uttag på 2020 tkr. För 2016 uppskattar vi att underhållsbehovet uppgår till 500 tkr.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut utöver ovan nämnt om försäljning av lägenheter.

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Medlemsinformation

Styrelseinformation

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 4 juni samt konstituerande styrelsemöte 11 juni haft följande sammansättning:

Jerker Hamrén	ledamot	omvald 2 år	ordförande, teknik, kontaktperson
Erik Axelkrans	ledamot	kvar 1 år	kassör, vice ordförande
Tobias Persson	ledamot	omvald 2 år	projekt, teknik
Anders Larsson	ledamot	kvar 1 år	projekt
Gun-Marie Håman	ledamot	omvald 1 år	trädgård/trivsel
Kerstin Hamberger	suppleant	nyvald 1 år	sekreterare/administration
Pia Carlsson	suppleant	nyvald 2 år	sekreterare/administration

Valberedningen utgörs 2015-16 av Tomas Zeljko, Carl-Axel Sjödahl, och Katarina Bergling. Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter minst två i förening.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda möten samt 1 konstituerande möte. Dessutom har flera arbetsmöten hållits kopplat till renoveringen av balkongerna, nybyggnationen av lägenheterna på bottenplan samt planering av den yttre miljön. Föreningen har under 2015 inte upplåtit någon av hyresrätterna till bostadsrätt. Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsupplåtelse (bostadsrätter) samt 0 andrahandsuthyrningar (hyresrätt).

Den ordinarie föreningsstämman hölls 4 juni då medlemmarna valde styrelse. En extrastämma hölls 24 juni för att fatta beslut kring ombyggnaden av lokalen på bottenplan. Av föreningens 62 medlemmar var 41 representerade på plats eller genom fullmakt. Medlemmarna beslöt enhälligt att bygga om lokalen. Det alternativ för utförande som valdes innebar att 8 lägenheter skall byggas samt ett styrelserum och ett övernattningsrum (31 röster). Alternativet att i stället för den åttonde lägenheten bygga en samlingslokal valdes ej (10 röster). Medlemmarna beslutade även att ytterdörrarna till alla lägenheter skall bytas ut under 2016 på föreningens bekostnad. Detta sker då styrelsen anser att ekonomin så tillåter.

Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 62 st. Av föreningens medlemslägenheter har 1 st överlåtits under 2015 och totalt 12 st sedan tillträdet 2013. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och bekostas av köpare.

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Flerårsöversikt

	2015	2014
Nettoomsättning (kr)	3 723 657	3 679 891
Resultat efter finansiella poster (kr)	-3 162 550	-154 534
Soliditet (%)	58,77	57,04
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	726	697
Vatten (kr/kvm)	30	28
El (kr/kvm)	18	19
Värme (kr/kvm)	91	110
Lån (kr/kvm)	8470	8502

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Nyckeltalen är beräknade på totalyta 4 712 kvm varav 4 112 kvm bostadsrättsyta

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-420 675
Årets resultat	-3 162 550
	-3 583 225

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	385 000
Ianspråkstagande ur fond	-2 020 000
Balanseras i ny räkning	-1 948 225
	-3 583 225

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt underhållsplan.

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



Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

RESULTATRÄKNING

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	3 723 657	3 679 892
Summa rörelseintäkter		3 723 657	3 679 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 287 098	-1 461 263
Underhållskostnader		-3 653 077	-266 704
Övriga externa kostnader	3	-186 769	-143 447
Personalkostnader	4	-68 849	-87 510
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-879 134	-876 640
Summa rörelsekostnader		-6 074 927	-2 835 564
Rörelseresultat		-2 351 270	844 328
Finansiella poster			
Ränteintäkter		88 922	5 349
Räntekostnader och liknande resultatposter		-900 202	-1 004 211
Summa finansiella poster		-811 280	-998 862
Resultat efter finansiella poster		-3 162 550	-154 534
Resultat före skatt		-3 162 550	-154 534
Årets resultat		-3 162 550	-154 534

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

BALANSRÄKNING

Not

2015-12-31**2014-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	86 215 226	86 600 360
--------------------	---	------------	------------

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	9 004 430	0
--	---	-----------	---

Summa materiella anläggningstillgångar		95 219 656	86 600 360
---	--	-------------------	-------------------

Summa anläggningstillgångar		95 219 656	86 600 360
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Varulager m.m.**

Lägenheter i lager		7 335 000	7 335 000
--------------------	--	-----------	-----------

Summa lägenheter i lager		7 335 000	7 335 000
---------------------------------	--	------------------	------------------

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		67	0
-------------------	--	----	---

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		111 898	104 973
--	--	---------	---------

Summa kortfristiga fordringar		111 965	104 973
--------------------------------------	--	----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	9 001 000
---------------------------------	--	---	-----------

Summa kortfristiga placeringar		0	9 001 000
---------------------------------------	--	----------	------------------

Kassa och bank

Kassa och bank	7	571 373	1 527 632
----------------	---	---------	-----------

Summa kassa och bank		571 373	1 527 632
-----------------------------	--	----------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		8 018 338	17 968 605
------------------------------------	--	------------------	-------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		103 237 994	104 568 965
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 664 000	57 664 000
Upplåtelseavgift		2 132 071	2 132 071
Pågående insats		30 000	0
Fond för yttre underhåll		4 437 400	4 160 000
Summa bundet eget kapital		64 263 471	63 956 071
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-420 675	11 259
Årets resultat		-3 162 550	-154 534
Summa fritt eget kapital		-3 583 225	-143 275
Summa eget kapital		60 680 246	63 812 796
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	39 311 810	39 912 762
Summa långfristiga skulder		39 311 810	39 912 762
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	600 952	150 238
Leverantörsskulder		35 264	139 342
Skatteskulder		225 920	112 024
Övriga skulder		1 951 092	1 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	432 710	440 183
Summa kortfristiga skulder		3 245 938	843 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		103 237 994	104 568 965

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

BALANSRÄKNING

Not

2015-12-31

2014-12-31

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och
avsättningar**

Fastighetsinteckning

40 063 000

40 063 000

Summa ställda säkerheter

40 063 000

40 063 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark	100
Förbättringsåtgärder	100

Byggnaden och förbättringsåtgärderna skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Intäkter

Intäkter redovisas i den period dessa avser.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 1 Nettoomsättning	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 984 664	2 863 342
Hysesintäkter bostäder	620 154	668 033
Hysesintäkter garage/p-plats	105 940	113 283
Övriga intäkter	12 899	35 234
	3 723 657	3 679 892

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftkostnader	2015	2014
Fastighetsskötsel	113 815	178 668
Städning	52 805	86 753
Snöröjning	0	3 906
Trädgårdsskötsel	2 027	23 282
Serviceavtal	9 605	19 257
Sophämtning	88 810	97 636
Fjärrvärme	426 817	453 380
El	86 184	76 779
VA	141 116	116 594
Kabel TV	39 465	48 599
Bredband	1 859	4 415
Fastighetsskatt	113 896	112 024
Förbrukningsmaterial	9 054	8 089
OVK besiktning	16 500	0
Fastighetsförsäkringspremie	63 040	92 710
Tomträttsavgäld	108 800	136 000
Övriga driftkostnader	13 305	3 171
	1 287 098	1 461 263
Not 3 Övriga externa kostnader	2015-12-31	2014-12-31
Köpta tjänster	122 227	105 040
Styrelsearvode	17 544	0
Revisionsarvode	12 125	125
Konsultkostnader	14 250	0
Övriga kostnader	20 623	38 282
	186 769	143 447

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 4 Personal	2015	2014
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	54 902	66 750
Sociala kostnader	13 947	20 760
Summa styrelse och övriga	68 849	87 510

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	87 664 000	87 664 000
Inköp	494 000	0
Utgående anskaffningsvärden	88 158 000	87 664 000
Årets avskrivningar	-879 134	-876 640
Redovisat värde	86 215 226	86 600 360
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	12 047 000	12 047 000
Byggnader	27 593 000	27 593 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2015-12-31	2014-12-31
Inköp	9 004 430	0
Utgående anskaffningsvärden	9 004 430	0
Redovisat värde	9 004 430	0

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Kassa och Bank	2015-12-31	2014-12-31
Handelsbanken Affärskonto	565 420	1 521 679
Handelsbanken Checkkonto	5 953	5 953
	<u>571 373</u>	<u>1 527 632</u>

Not 8 Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Pågående insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	57 664 000	2 132 071	0	4 160 000	-143 275
Handpenning			30 000		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond				377 400	-377 400
Uttag från yttre fond				-100 000	100 000
Årets resultat					-3 162 550
Belopp vid årets utgång	<u>57 664 000</u>	<u>2 132 071</u>	<u>30 000</u>	<u>4 437 400</u>	<u>-3 583 225</u>

Not 9 Skulder till kreditinstitut

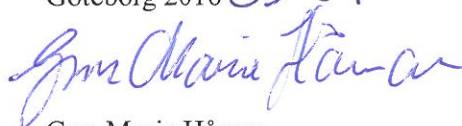
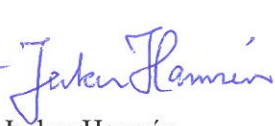
Långgivare	Justeras	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Långfristiga skulder				
Stadshypotek	2017-07-30	3,12	10 000 000	
Stadshypotek	2016-07-30	2,86	10 000 000	
Stadshypotek	2016-07-29	1,30	9 924 881	300 476
Stadshypotek	2016-07-29	1,30	9 987 881	300 476
			<u>39 912 762</u>	<u>600 952</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				39 311 810

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	144 861	158 045
Förskottsbetalda avgifter och hyror	287 849	282 138
	432 710	440 183

Göteborg 2016-03-04

Gun-Marie Håman

Jerker Hamrén



Erik Axelkrans



Tobias Persson



Anders Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/3 2016



Håkan Kjellström

Ordinarie revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skäpplandsgatan 13-17
Org.nr. 769625-6721

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skäpplandsgatan 13-17 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Skäpplandsgatan 13-17 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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.

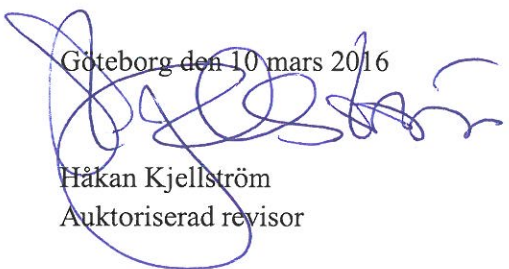
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 10 mars 2016



Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor