

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11
- underskrifter	16 

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 80 st lägenheter (5 242 kvm), 70 st som upplåts med bostadsrätt (4 642 kvm) och 10 st som hyrs ut med hyresrätt (600 kvm) samt 45 st p-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
8	37	18	17

De boende har tillgång till källar/vindsvåning med lägenhetsförråd samt cykel- och barnvagnsförråd. Det finns tvättstuga med sex tvättmaskiner, tre torktumlare och tre torkrum. 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. Källsortering av sopor finns i närområdet.

Fr o m hösten 2016 finns en föreningslokal (48 kvm) med ett övernattningsrum och ett styrelserum. Dessa utrymmen delar gemensamt på pentry, dusch och toalett. Bokning av övernattningsrummet sker via bokningssystem på föreningens hemsida.

Föreningen anlitar HSB Göteborg för fastighetsskötsel, städning, yttre miljö och liknande. Ekonomisk och administrativ förvaltning har uppdragits åt Fastighetspartner. Huset är anslutet med gruppavtal till Comhems kabelnät vilket innebär att TV (digitalt baspaket), bredband (100/10 Mbps) och telefoni ingår mot en obligatorisk avgift om 150 kr/mån. För föreningen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän. I försäkringen ingår även särskilt bostadsrättstillägg för medlemslägenheterna. Andra väsentliga avtal som föreningen har tecknat gäller hissar (Otis), brandskydd (Anticimex), passersystem (Safeteam), värmecentralen (KTC) och sopsug (Envac). Systematiskt brandskyddsarbete utförs regelbundet. 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 förstorades/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
- Nya rabatter, ny asfaltering, ny utomhusbelysning samt uppfräschade invändiga entréer 2016

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CAX", "JH", and "TP".

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

- Nya lägenhetsdörrar 2016
- Ventilationskanaler rensades och flöden injusterades 2016
- Värmecentralen renoverades med energieffektiv styrning 2016
- Nytt passersystem och porttelefoni 2016-17
- Injustering av radiatorkretsen 2017

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 (tidsangivelser är preliminära):

- 2017: Renovering av yttre entréer. Trädgård.
- 2018: Sopsuganläggning renoveras.
Eventuellt renovering av hyresrätterna.
- 2019-21: Ny takbeläggning. Omfogning av tegelfasad. Nya hissar. Renovering av trapphus.
Eventuellt återvinning av värme från ventilationen och solceller på taket.
Eventuellt byggnation av bostäder på vinden.
- 2022-25: Nya ventilationsaggregat. Renovering av tvättstugan.
Utbyte av vatten- och avloppsledningarna alternativt relining. Nya elledningar.

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 Panncentralen Frölundaborg (ekonomisk förening). Föreningen syftar till att underhålla värmecentral/kulvertar, hitta hållbara energilösningar för framtiden och att förhandla fram bra avtal. Föreningen Frölundaborg Parkering (ekonomisk förening) ansvarar för förvaltningen av tomträtterna i området inkl. skötsel av parkeringsytor. Vår brf är direktansluten till båda dessa föreningar.

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 beskurets. 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 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.

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.brfskapplandsgatan.se), dels anslagstavlor i varje trapphus och utanför tvättstugan. Särskilt viktig information skickas direkt till de boende. Styrelsen kontaktas antingen genom kontaktperson eller via e-post: info@brfskapplandsgatan.se.

Föreningens säte är i Göteborg

Handwritten signatures and initials:
A SB
CAK
JH TD

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De dominerande händelser under året har varit ombyggnaden av lokalen på bottenplan samt utförandet av ett flertal underhållsåtgärder. Under september 2015 påbörjades ombyggnadsprojektet och det färdigställdes under våren/sommaren 2016. Resultatet blev 8 nya bostadsrätter (530 kvm) samt en föreningslokal (48 kvm) med styrelse- och övernattningsrum. I samband med projektet fann styrelsen det lämpligt att utföra diverse underhåll. En fasaddränering genomfördes. Vatten- och avloppsledningarna i källare och bottenplan byttes ut. Ytterligare underhållsåtgärder som ingick i projektet var ombyggnad av marken vid parkeringen, nya rabatter, ny asfaltering, uppfräschning av invändiga entréer, nya tak över entréer, ny belysning utomhus och i entréer, moderniserad trädgård med ny uteplats och grillplats samt injustering av radiatorkretsen.

Parallellt med lokalprojektet så genomfördes utbyte av samtliga lägenhetsdörrar. De nya dörrarna har högre säkerhet och bättre motstånd mot ljud, brand och lukt. Under hösten fortsatte vi med att utföra en rensning av alla ventilationskanaler och att injustera luftflödena. Vår värmecentral i källaren renoverades med bl.a en ny styrenhet. Vi monterade också trådlösa temperaturmätare i 18 lägenheter. Dessa används nu som parameter vid styrningen av värmen i huset. Kring årsskiftet installerade vi ett nytt passersystem med porttelefoni i entréerna. I början av 2017 kompletteras dessa åtgärder med en injustering av radiatorkretsen.

Sammanfattningsvis medför alla dessa åtgärder en högre säkerhet, bättre luftkvalitet och en mer säker och energieffektiv drift.

I början av juni hade vi en sommarfest i vår trädgård. Omkring 60 personer var med, när föreningen firade att vi har fått nya medlemmar och att flera stora projekt har slutförts.

Styrelsen utredde under våren möjligheterna att ge alla fördelaktiga erbjudanden för bredband. Alternativet att dra in fiber till huset visade sig vara för kostsamt. Valet föll istället på att teckna ett utökat gruppavtal med ComHem. Avtalet innebär att TV (digitalt baspaket), bredband (100/10 Mbps) samt telefoni ingår för alla medlemmar mot en obligatorisk månadsavgift på 150 kr.

Föreningen är bunden genom servitut att köpa värme från Panncentralen Frölundaborg. Panncentralen har av historiska skäl länge haft en kraftig rabatt från Göteborg Energi. Rabatten försvinner successivt under 2016-2018. Därför har Panncentralen fattat beslut att bygga en bergvärmeanläggning (med fjärrvärme som komplement). Projektet påbörjades under 2016 och beräknas vara klart till sommaren 2017. För vår förening innebär projektet att vi kommer att få lägre energikostnader i framtiden än vad vi skulle få om Panncentralen enbart köper fjärrvärme. Värmen blir också mer miljövänlig. Vår brf bidrar finansiellt till projektet genom ett lån (716 tkr) till Panncentralen som återbetalas till oss under 10 år.

Finansiell information

Verksamheten gör under året ett resultat efter finansiella poster på -1930 tkr (exkl. lokalprojektet). I detta ingår planerade underhållsåtgärder med -1502 tkr samt avskrivning av byggnaden med -998 tkr. De nya bokföringsreglerna och de utförda byggnadsåtgärderna gör att vi måste skriva av betydligt mer varje år jämfört med vår ursprungliga ekonomiska plan. Resultatet exkl. avskrivningar och planerat underhåll är +570 tkr (2015: +842 tkr, 2014: +722 tkr) vilket också är vårt kassaflöde för året från den ordinarie löpande verksamheten.

Lokalprojektet inbringade ett netto överskott om 3,44 Mkr till vår kassa. I projektets kostnader ingick underhållsåtgärder om ca 1,5 Mkr varför överskottet för enbart ombyggnaden var ca 4,9 Mkr.

Amorteringar har gjorts under året med 6529 tkr. Det tillfälliga lån på 7,0 Mkr som vi tog upp för ombyggnadsprojektet har också återbetalats. Vi har också under 2016 lånat ut 716 tkr till Panncentralen Frölundaborg. Vid årets slut fanns ett totalt tillgängligt kapital i bank på 3182 tkr. I januari 2017 amorterade vi därför ytterligare 1,5 Mkr. Efter denna amortering uppgick summan av föreningens skulder och fordringar till 31,2 Mkr.

Föreningens belåningsgrad (lånat kapital/kvm) har minskat betydligt eftersom vi amorterat på lånen samtidigt som den totala bostadsrättsytan ökat (vi har blivit fler som delar på lånen). Vi har under året ökat våra avgiftsintäkter samtidigt som omfattande underhåll och upprustning genomförts och värdet på lägenheterna stigit. Styrelsen fattade som en konsekvens beslut om en extra avgiftssänkning på 10% fr o m 1 april 2016.

U SB
GAK
JH TP

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Föreningen äger även 10 hyresrätter om totalt 600 kvm. Dessa kommer ombildas till bostadsrätter efter hand som de sägs upp i framtiden och kommer då att ytterligare förbättra våra ekonomiska nyckeltal.

Underhållsfonden uppgick, efter 2016 års stämmobeslut om insättning och uttag, till 2802 tkr. Enligt ekonomisk plan skall vi avsätta 392 tkr till fonden för 2016. Vi skall också göra ett uttag ur fonden relaterat till 2016 års underhåll. Styrelsen rekommenderas således stämman att för 2016 avsätta till fonden 392 tkr samtidigt som vi gör ett uttag på 645 tkr. För 2017 uppskattar vi att underhållsbehovet uppgår till 312 tkr.

Medlemsinformation

Den ordinarie föreningsstämman hölls 13 april då medlemmarna valde följande styrelse:

Jerker Hamrén	ledamot	kvar 1 år	ordförande, kontaktperson
Erik Axelkrans	ledamot	omvald 1 år	kassör
Tobias Persson	ledamot	kvar 1 år	projekt, teknik
Anders Larsson	ledamot	omvald 1 år	projekt, teknik
Sophia Bertilsson	ledamot	nyvald 2 år	
Kerstin Hamberger	suppleant	omvald 2 år	sekreterare/administration
Katarina Bergling	suppleant	nyvald 1 år	sekreterare/administration

Valberedningen utgörs 2016-17 av Tomas Zeljko och Gun-Marie Håman. Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter minst två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda möten. Dessutom har flera arbetsmöten hållits kopplat till nybyggnationen av lägenheterna på bottenplan samt planering av underhållsprojekt och den nya föreningslokalen.

Under året har 8 nyproducerade lägenheter upplåtits till bostadsrätt. Antalet medlemmar i föreningen var vid årets slut 92 st. Under 2016 har styrelsen beviljat 6 andrahandsupplåtelser (bostadsrätter) samt 0 andrahandsuthyrningar (hyresrätt). Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under 2016 och totalt 16 st sedan tillträdet 2013. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar och bekostas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets (2016) ingång 82 st

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 16 st

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 6 st

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 92 st

4
ch
SB
JH
TP

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 790 226	3 723 657	3 679 891
Resultat efter finansiella poster	-1 929 690	-3 162 550	-154 534
Soliditet (%)	67	59	57
Årsavgift (kr/kvm)	565	633	609
Vatten (kr/kvm)	30	30	28
El (kr/kvm)	15	18	19
Värme (kr/kvm)	108	91	110
Lån (kr/kvm)	6 368	8 470	8 502

Definitioner av nyckeltal, se not 12

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Pågående insatser	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	57 664 000	2 132 071	4 437 400	30 000	-3 583 226
Försäljning lägenheter	2 815 000	10 765 000	0	-30 000	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			385 000		-385 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 020 000		2 020 000
Årets resultat					-1 929 690
Belopp vid årets utgång	60 479 000	12 897 071	2 802 400	0	-3 877 916

14
CK SB
GAB
JH TP

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 948 226
Årets resultat	-1 929 690
	-3 877 916

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	392 000
Ianspråkstagande ur fond	-645 000
Balanseras i ny räkning	-3 624 916
	-3 877 916

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt underhållsplan.

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

MSB U
CAK
FH TP

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 790 226	3 723 657
Summa rörelseintäkter		3 790 226	3 723 657
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 609 132	-1 287 098
Underhållskostnader		-1 661 617	-3 653 077
Övriga externa kostnader		-387 855	-186 769
Personalkostnader	4	-129 383	-68 849
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-998 125	-879 134
Summa rörelsekostnader		-4 786 112	-6 074 927
Rörelseresultat		-995 886	-2 351 270
Finansiella poster			
Ränteintäkter		12	88 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-933 816	-900 202
Summa finansiella poster		-933 804	-811 280
Resultat efter finansiella poster		-1 929 690	-3 162 550
Resultat före skatt		-1 929 690	-3 162 550
Årets resultat		-1 929 690	-3 162 550

✓
\$
JH TP

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

BALANSRÄKNING

Not

2016-12-31**2015-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	5	102 695 299	86 215 226
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	9 004 430
Summa materiella anläggningstillgångar		102 695 299	95 219 656

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar		644 400	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		644 400	0

Summa anläggningstillgångar		103 339 699	95 219 656
------------------------------------	--	--------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Varulager m.m.**

Lägenheter i lager		0	7 335 000
Summa varulager		0	7 335 000

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		342	0
Övriga fordringar		86 433	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		322 213	111 898
Summa kortfristiga fordringar		408 988	111 965

Kassa och bank

Kassa och bank	7	3 753 076	571 373
Summa kassa och bank		3 753 076	571 373

Summa omsättningstillgångar		4 162 064	8 018 338
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		107 501 763	103 237 994
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

BALANSRÄKNING

Not

2016-12-31**2015-12-31****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		60 479 000	57 664 000
Upplåtelseavgifter		12 897 071	2 162 071
Fond för yttre underhåll		2 802 400	4 437 400
Summa bundet eget kapital		76 178 471	64 263 471

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-1 948 226	-420 675
Årets resultat		-1 929 690	-3 162 550
Summa fritt eget kapital		-3 877 916	-3 583 225

Summa eget kapital**72 300 555** **60 680 246****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	8,9	33 278 298	39 311 810
Summa långfristiga skulder		33 278 298	39 311 810

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8,9	105 000	600 952
Leverantörsskulder		366 552	35 264
Skatteskulder		241 326	225 920
Övriga skulder		2 002	1 951 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 208 030	432 710
Summa kortfristiga skulder		1 922 910	3 245 938

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**107 501 763** **103 237 994**

✓
CALP
JH TP

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

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

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader och mark

100

Förbättringsåtgärder

100

Byggnaden och förbättringsåtgärden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning**2016****2015**

Årsavgifter bostäder

2 959 817

2 984 664

Hyresintäkter bostäder

630 367

620 154

Hyresintäkter garage/p-plats

110 118

105 940

Kabel-TV/Bredband

33 300

0

Övriga intäkter

56 624

12 899

3 790 226

3 723 657

✓
GAK
JA TO

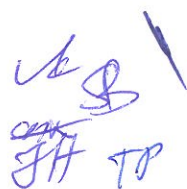
Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

NOTER

Not 3 Driftskostnader	2016	2015
Fastighetsskötsel	146 861	113 815
Städning	65 324	52 805
Trädgårdsskötsel	13 615	2 027
Serviceavtal	19 929	9 605
Sophämtning	94 708	88 810
Fjärrvärme	564 166	426 817
El	77 217	86 184
VA	156 584	141 116
Kabel-TV, Bredband, Telefoni	136 487	41 324
Förbrukningsmaterial	15 427	9 054
Fastighetsförsäkring	76 256	63 040
Tomträttsavgäld	108 800	108 800
Fastighetsskatt	127 430	113 896
Övriga driftskostnader	6 328	29 805
	1 609 132	1 287 098

Not 4 Personal	2016	2015
Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	103 122	54 902
Sociala kostnader	26 261	13 947
Summa	129 383	68 849



Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

NOTER

Not 5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	88 158 000	87 664 000
Inköp	8 473 768	494 000
Omklassificeringar	9 004 430	0
Utgående anskaffningsvärden	105 636 198	88 158 000
Ingående avskrivningar	-1 942 774	-1 063 640
Årets avskrivningar	-998 125	-879 134
Utgående avskrivningar	-2 940 899	-1 942 774
Redovisat värde	102 695 299	86 215 226
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	20 278 000	12 047 000
Byggnader	34 521 000	27 593 000
	54 799 000	39 640 000
Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 004 430	0
Inköp	0	9 004 430
Omklassificeringar	-9 004 430	0
Utgående anskaffningsvärden	0	9 004 430
Redovisat värde	0	9 004 430
Not 7 Kassa och Bank	2016	2015
Bank	3 453 076	571 373
	3 453 076	571 373

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

NOTER

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Handelsbanken	1,65%	2017-02-01	4 699 524	
Handelsbanken	3,12%	2017-07-30	10 000 000	
Handelsbanken	1,90%	2021-07-30	5 000 000	
Handelsbanken	1,90%	2021-07-30	6 762 524	
Handelsbanken	2,74%	2024-01-30	6 921 250	105 000
			33 383 298	105 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				33 278 298
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				32 858 298

Not 9 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

46 913 000

40 063 000

✓
OK
JA
TP

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

NOTER**Not 10 Likviditetsanalys**

	2016	2015
Intäkter	3 790 226	3 723 656
Driftskostnader	-1 609 132	-1 287 098
Underhållskostnader	-1 661 617	-3 653 077
Personalkostnader	-130 604	-68 849
Övriga externa kostnader	-386 634	-186 769
Avskrivningar på byggnader och inventarier	-998 125	-879 134
Ränteintäkter	12	88 922
Räntekostnader	-933 816	-900 202
Skatter	0	0
Resultat efter skatter	-1 929 690	-3 162 551
Avskrivningar på byggnader och inventarier	998 125	879 134
Löpande amortering av lån	-326 726	-150 238
OPERATIVT KASSAFLÖDE (A)	-1 258 291	-2 433 655
Försäljning av lägenheter	20 885 000	30 000
Ombyggnad lokal till bostäder	-8 473 768	-9 004 430
Investering balkonger	0	-494 000
Extra amortering av lån	-6 202 738	0
Utlåning	-644 400	0
NETTO INVESTERING & FINANSIERING (B)	5 564 094	-9 468 429
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
Årets ingående likvida medel	571 373	10 528 632
Årets kassaflöde (A+B)	4 305 803	-11 902 084
Förändring omsättningstillgångar	-297 024	-7 028
Förändring rörelseskulder	-827 076	1 951 854
Årets utgående likvida medel	3 753 076	571 373

4
CA
JP
JH TO

Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Org.nr. 769625-6721

NOTER

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen är beräknade på totalyta om 5 242 kvm (4 712 kvm)

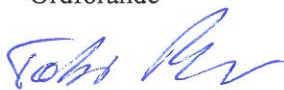
Göteborg 2017- 03-09



Jerker Hamrén
Styrelseledamot
Ordförande



Erik Axelkrans
Styrelseledamot



Tobias Persson
Styrelseledamot



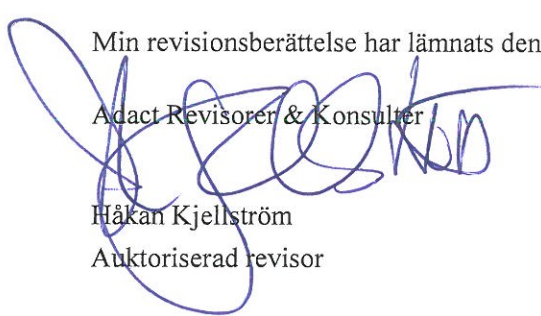
Anders Larsson
Styrelseledamot



Sophia Bertilsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

15 Mars 2017



Adact Revisorer & Konsulter

Håkan Kjellström
Auktoriserad 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 2016.

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 2016 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 2016.

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 15 mars 2017

Håkan Kjellström
Auktoriserad revisor