

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Skäpplandsgatan 13-17

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2038.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2012-12-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Ulla Katarina Bergling	Ledamot
Lars Jerker Olof Hamrén	Ledamot
Olivia Agnete Malmberg	Ledamot
Niclas Calle Håkan Nilsson	Ledamot
David Andreas Suomalainen	Ledamot
Bo Niklas Vester	Ledamot

Kerstin Margareta Hamberger      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Håkan Kjellström      Ordinarie Extern      Adact Revisorer och Konsulter

#### Valberedning

Erik Leidmark  
Olivia Malmberg

↑  
UM DS  
\*B H  
UM OM

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-26.

Extra föreningsstämma hölls 2018-06-13. Extra stämma med anledning av stadgeändring.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Järnbrott 122:2	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 242 m<sup>2</sup>, varav 5 242 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 9 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykel- och barnvagnsförråd

Övernattninglägenhet

Vind- och källarförråd

Styrelserum

Handwritten notes in blue ink: W, DS, KB, JM, OM

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprustning källare	2019	
Byte hissar	2020	preliminär tid
Omfogning tegelfasad och takbeläggning	2022	preliminär tid
Nya elledningar	2025	preliminär tid
Utbyte av vatten- och avloppsledningarna alternativt relining	2025	preliminär tid

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Administrativt och tekniskt	SBC

### Föreningens ekonomi

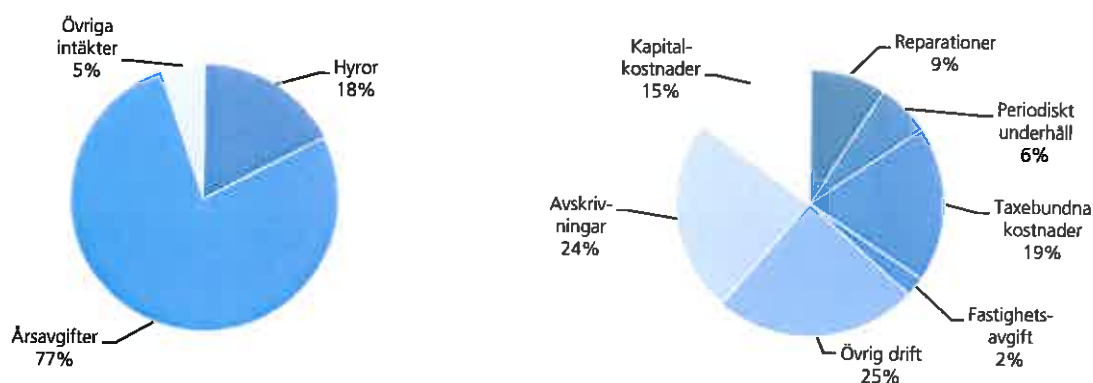
Föreningen har mycket god ekonomi med bra kassaflöde och stor kassa. I början av 2019 kommer en av föreningens 9 hyresrätter att ombildas till bostadsrätt för att därefter säljas. Ett av de lån, på ca 3,2 miljoner kronor, som föreningen har kommer att lösas i början av 2019. Detta kommer att förbättra kassaflödet. Styrelsen har i samråd med SBC bestämt att någon avgiftshöjning för 2019 inte kommer att ske.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 144 277</b>	<b>3 753 077</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 020 266	3 998 366
Finansiella intäkter	32 936	21 480
Minskning kortfristiga fordringar	134 309	0
Medlemsinsatser	2 600 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	24 213	0
	<b>6 811 724</b>	<b>4 019 846</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 763 174	2 832 178
Finansiella kostnader	673 792	715 668
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	66 313
Ökning av kortfristiga fordringar	0	482 978
Minskning av långfristiga skulder	105 000	1 605 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	926 509
	<b>3 541 916</b>	<b>6 628 646</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>4 414 084</b>	<b>1 144 277</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>3 269 807</b>	<b>-2 608 800</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Handwritten notes: *DS*, *KB*, *MM*, *OM*

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För styrelsen har 2018 varit ett år av konsolidering. Flera erfarna styrelsemedlemmar lämnade styrelsen för att ersättas av flera helt nya styrelsemedlemmar vilket krävt en viss infasning. Några större underhållsåtgärder har inte varit planerade eller satts igång. Endast löpande underhåll har utförts under året. Fastighetspartner, som skötte föreningens ekonomiska förvaltning, uppgick under året i SBC. Styrelsen valde efter noggrant övervägande att byta teknisk förvaltare från HSB till SBC med start vid årsskiftet 2018/19. Styrelsen valde också att ingå ett avtal om administrativ förvaltning med SBC då de flesta av de uppgifterna tidigare skötts av en tidigare styrelseledamot. Styrelsen ser mycket positivt på att få samlat de flesta av föreningens tjänster hos en aktör.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 71 st  
Överlåtelse under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91  
Tillkommande medlemmar: 20  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	671	660	637	633
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	966	1 041	1 038	-
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 823	6 846	7 192	8 470
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	18	15	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	100	118	108	91
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	26	30	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	130	137	178	-
Soliditet (%)	69	69	67	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-440	-589	-1 930	-3 163
Nettoomsättning (tkr)	3 978	3 979	3 745	3 724

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 242 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	61 180 000	701 000	0	60 479 000
Upplåtelseavgifter	14 796 071	1 899 000	0	12 897 071
Fond för yttre underhåll	2 680 797	164 397	-33 000	2 549 400
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>78 656 868</b>	<b>2 764 397</b>	<b>-33 000</b>	<b>75 925 471</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 345 119	-164 397	-555 807	-3 624 916
Årets resultat	-440 740	-440 740	588 807	-588 807
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 785 859</b>	<b>-605 137</b>	<b>33 000</b>	<b>-4 213 722</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>73 871 009</b>	<b>2 159 260</b>	<b>0</b>	<b>71 711 749</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-440 740
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 180 722
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-164 397
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 785 859</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkta  
**att i ny räkning överförs**

290 285
<b>-4 495 574</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning | övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

DS 4  
ww  
ZL XB NN  
AM

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 978 410	3 978 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	41 856	19 393
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 020 266</b>	<b>3 998 366</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 363 252	-2 528 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 719	-201 669
Personalkostnader	Not 6	-106 455	-101 953
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 057 025	-1 060 807
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 819 451</b>	<b>-3 892 985</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>200 815</b>	<b>105 381</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 936	21 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-673 792	-715 668
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-640 856</b>	<b>-694 188</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-440 041</b>	<b>-588 807</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-699	0
		<b>-699</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-440 740</b>	<b>-588 807</b>

DS M  
Je uh  
KB  
07

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	100 643 780	101 700 805
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 643 780</b>	<b>101 700 805</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		644 400	644 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>644 400</b>	<b>644 400</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>101 288 180</b>	<b>102 345 205</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	648 290	99 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	6 444	42 924
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>654 734</b>	<b>141 966</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	Not 11		
Kortfristiga placeringar		750 000	750 000
		<b>750 000</b>	<b>750 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		3 767 007	1 144 277
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 767 007</b>	<b>1 144 277</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 171 741</b>	<b>2 036 243</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 459 921</b>	<b>104 381 448</b>

DS W  
 J WW  
 KB  
 OM

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 976 071	73 376 071
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 680 797	2 549 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 656 868</b>	<b>75 925 471</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 345 119	-3 624 916
Årets resultat		-440 740	-588 807
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 785 859</b>	<b>-4 213 722</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>73 871 009</b>	<b>71 711 749</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 568 298	31 778 298
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 568 298</b>	<b>31 778 298</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	105 000	0
Leverantörsskulder		327 251	257 956
Skatteskulder		212 859	222 486
Övriga skulder		1 260	5 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	374 244	405 880
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 020 614</b>	<b>891 401</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 459 921</b>	<b>104 381 448</b>

h  
DZ  
JL WW  
KB NW  
OM



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	3 121 488	3 092 184
Årsavgifter - bortfall	-6 925	-26 312
Hyror bostäder	603 830	638 622
Hysesbortfall	-24 440	-13 818
Hyror garage/parkering moms	0	21 943
Hyror garage/parkering	116 550	98 158
Kabel-TV intäkter	99 900	133 200
Bredbandsintäkter	31 950	0
Överlåtelse	9 050	6 708
Pantsättning	5 887	5 789
Gästlägenhet	21 118	22 500
Öresutjämning	2	-1
	<b>3 978 410</b>	<b>3 978 973</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Övriga intäkter	41 856	19 393
	<b>41 856</b>	<b>19 393</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	104 936	170 120
	Fastighetsskötsel beställning	13 164	6 232
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	4 153
	Snöröjning/sandning	5 093	1 750
	Städning entreprenad	47 689	78 395
	Hissbesiktning	3 371	3 361
	Bevakning	0	2 624
	Gemensamma utrymmen	5 891	0
	Sophantering	5 392	0
	Gård	13 937	9 232
	Serviceavtal	23 310	32 394
	Förbrukningsmateriel	9 369	6 588
	Brandskydd	9 879	17 758
		<b>242 030</b>	<b>332 607</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 966
	Hyreslägenheter	73 911	103 027
	Brf Lägenheter	22 594	0
	Gemensamma utrymmen	17 315	99 606
	Tvättstuga	4 725	0
	Sophantering/återvinning	6 584	0
	Entré/trapphus	24 838	0
	Lås	5 657	0
	VVS	238	0
	Elinstallationer	11 916	0
	Hiss	75 711	78 267
	Huskropp utvändigt	2 450	13 926
	Fönster	55 940	0
	Vattenskada	105 669	0
		<b>407 548</b>	<b>297 792</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	242 589	427 622
	Gemensamma utrymmen	47 696	-32 500
	Tvättstuga	0	46 150
		<b>290 285</b>	<b>441 272</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	85 074	96 768
	Värme	524 969	620 094
	Vatten	115 551	136 632
	Sophämtning/renhållning	100 149	96 872
	Grovsopor	25 183	0
		<b>850 926</b>	<b>950 366</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	77 788	76 764
	Självrisk	53 893	0
	Tomträttsavgäld	108 800	108 800
	Kabel-TV	112 334	0
	Bredband	112 688	225 899
		<b>465 503</b>	<b>411 463</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>106 960</b>	<b>95 056</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 363 252</b>	<b>2 528 556</b>

DS 4  
R wu  
B wu  
AM

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	2 231	3 127
	Tele- och datakommunikation	2 283	0
	Juridiska åtgärder	0	11 500
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 500	14 000
	Föreningskostnader	1 200	0
	Styrelseomkostnader	2 982	0
	Fritids- och trivselkostnader	303	0
	Förvaltningsarvode	79 113	78 124
	Förvaltningsarvodena övriga	5 781	13 192
	Administration	27 868	23 108
	Korttidsinventarier	56 982	428
	Konsultarvode	76 288	40 727
	Föreningsavgifter	0	1 440
	Övriga driftskostnader	23 763	16 025
		<b>292 719</b>	<b>201 669</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	86 081	64 955
	Löner	0	22 453
	Sociala kostnader	20 374	14 545
		<b>106 455</b>	<b>101 953</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	1 052 085	1 055 867
	Förbättringar	4 940	4 940
		<b>1 057 025</b>	<b>1 060 807</b>

123 6  
2000  
KB  
om

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	105 702 511	105 636 198
	Nyanskaffningar	0	66 313
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>105 702 511</b>	<b>105 702 511</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 001 706	-2 940 899
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 057 025	-1 060 807
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 058 731</b>	<b>-4 001 706</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>100 643 780</b>	<b>101 700 805</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark	19 200 000	19 200 000
		<b>57 200 000</b>	<b>57 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	57 200 000	57 200 000
		<b>57 200 000</b>	<b>57 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kundfordringar	1 061	1 061
	Skattekonto	152	131
	Klientmedel hos SBC	647 077	0
	Fordringar	0	97 850
		<b>648 290</b>	<b>99 042</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	6 444	42 924
		<b>6 444</b>	<b>42 924</b>

<b>Not 11</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2018-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2018-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2017-12-31</b>
	Handelsbanken Räntefond	0	750 000	763 893	750 000
			<b>750 000</b>	<b>763 893</b>	<b>750 000</b>

DB  
Jenny  
KB  
ay

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	2 549 400	2 802 400
	Reservering enligt stadgar	164 397	0
	Reservering enligt stämmobeslut	408 000	392 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-441 000	-645 000
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 680 797</b>	<b>2 549 400</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,900 %	5 000 000	5 000 000	2021-07-30
	Handelsbanken	1,900 %	6 762 524	6 762 524	2021-07-30
	Handelsbanken	1,500 %	10 000 000	10 000 000	2020-07-30
	Handelsbanken	2,740 %	6 711 250	6 816 250	2024-01-30
	Handelsbanken	1,650 %	3 199 524	3 199 524	2019-02-04
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>31 673 298</b>	<b>31 778 298</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-105 000	0	
			<b>31 568 298</b>	<b>31 778 298</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 071 774 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	46 913 000	46 913 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Ränta	101 401	8 678
	Avgifter och hyror	272 843	308 925
	El	0	14 448
	Konsultarvode	0	25 000
	Hyseslgh	0	48 829
		<b>374 244</b>	<b>405 880</b>

<b>Not 16</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
	I februari 2019 betalade styrelsen av ett lån på ca 3,2 miljoner kronor.

DS  
Jenny  
KB  
my

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 2 / 5 2019



Ulla Katarina Bergling  
Ledamot



Lars Jerker Olof Hamrén  
Ledamot



Olivia Agnete Malmberg  
Ledamot



Niclas Calle Håkan Nilsson  
Ledamot



David Andreas Suomalainen  
Ledamot



Bo Niklas Vester  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2019

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 2018.

#### *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 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.

### **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 2018.

#### ***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 bostadsrättslagen.

#### ***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 bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 6 maj 2019

Håkan Kjellström  
Auktoriserad revisor