Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Skåpbo

769624–0659

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kasaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	19
Styrelsen informerar	Bilaga 1

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skåpbo, 769624–0659 får härmed avge årsredovisning för 2018-01-01- 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och medlemskap

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 14 december 2011 och har sitt säte i Stockholms kommun. Senaste registrerade stadgarna var 9 juli 2018 samt den ekonomiska planen registrerades av Bolagsverket 3 september 2013. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.
I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet *Kassaflödesanalys*.

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Stockholm Rikthyveln 1. Fastighetens byggnadsår är 1946 med värdeår 1975 och har adressen Skåpvägen 1-13, 7A samt Bordsvägen 11-27, 11A i Enskede. Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholm kommun. Avtalet gäller oförändrat t.o.m. 2026-03-31.

Taxeringsvärde	**71 818 000**
varav	
byggnad	48 279 000
mark	23 539 000

Fastighetens bostads- och lokalyta är enligt taxeringsuppgifterna 5 827 m2, varav 5 268 m2 avser bostadsyta samt 559 m2 avser lokalyta.

Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Länsförsäkringar Stockholm vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring. Bostadsrättstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 bostadslägenheter varav 18 är hyresrätter samt innehar föreningen 21 lokaler. Föreningen har inrett ett gym och ett uthyrningsrum som kan nyttjas av föreningens medlemmar och hyresgäster. Övernattningsrummet kan hyras av vänner och bekanta enstaka nätter högst en vecka åt gången.

Objektsfördelning

Lägenheter	*Antal*
1 rum och kök	9
2 rum och kök	72
3 rum och kök	12
4 rum och kök	1

Övriga objekt	*Antal*
Lokaler	21
Parkeringsplatser	11

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av två ledamöter i förening, alternativt styrelsen i sin helhet.

Styrelse

Nedan finns en sammanställning av styrelsens sammansättning för det gångna räkenskapsåret.

Ordinarie ledamöter	*Funktion*	*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämma*
Lisbet Fletcher	Ordförande	Stämman	2020
Lars-Olof Åslund	Vice ordförande	Stämman	2019
Frida Askholt	Ledamot	Stämman	2019
Annika Holmgren	Ledamot	Stämman	2020
Daniel Humble	Ledamot	Stämman	2020
Åsa Nyström	Ledamot	Stämman	2019
Roy Fransson	Ledamot	Stämman	2020

Suppleanter	*Funktion*	*Utsedd*
Yoann Triquet	Suppleant	Stämman
Stefan Flintzberg	Suppleant	Stämman

Revisor	*Funktion*	*Utsedd av*
Parameter Revision AB		
Nina Åström	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	*Funktion*	*Utsedd av*
Camilla Carlén	*Sammankallande*	*Stämman*
Johanna Widborg		*Stämman*

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda styrelsemöten, en extra föreningsstämma 3 april 2018 avseende förändring av föreningens stadgar och ordinarie årsstämma 15 maj 2018.

Underhåll/åtgärder

Föreningen har utfört reparationer för 739 tkr, underhåll för 310 tkr samt pågående åtgärder för 408 tkr under det gångna året.

Utfört underhåll/åtgärder	*År*	*Kommentar*
Bergvärme	2017	
Injustering värme	2017	
Målning	2017	Trapphus, vindskivor och tak
Tvättmaskinspark	2017	Samtliga tvättmaskiner och torktumlare

Årets utförda underhåll/åtgärder	*Kommentar*
Markytor	Parkeringsplatser inkl plantering
VVS	Spolning av vattenledningar

Planerat underhåll/åtgärder	*År*	*Kommentar*
Dränering	2019	

Väsentliga avtal

Föreningens avtal	*Leverantör*	*Nytt/Avslutat*
Ekonomisk förvaltning	Restate Bjurfors Isaksson Partners AB	Förnyat 2019-01-01
Teknisk förvaltning	Jensen Drift & Underhåll AB	
Fastighetsskötsel	Jensen Drift & Underhåll AB	
Markskötsel	Jensen Drift & Underhåll AB	
Lokalvård	Skurgubben Städservice AB	Nytt 2018-01-01
Avfall	Stockholm Vatten och Avfall AB/ Suez	
Avfall	Recycling AB	
Bredband	Bahnhof AB/STOKAB	
Elhandel	Svensk NaturEnergi AB	
Elnät	Energikundservice Sverige AB	
Passagesystem, lås och nycklar	Bergs Lås AB	
Snö- och halkbekämpning	Jensen Drift & Underhåll AB	
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB	
Uppvärmning	Energikundservice Sverige AB/ Svensk NaturEnergi AB	

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har fått tillbaka försäkringsersättning på ett belopp om 1 415 672 kr. Under året har föreningen även amorterat i samband med upplåtelserna som skett till ett belopp om 3 000 000 kr. Restate sa upp förvaltningsavtalet under året för omförhandling, styrelsen accepterade det nya avtalet som börjar gälla 2019-01-01.

Medlemsinformation

Senaste årsavgiftsförändringen skedde 1 januari 2016 med en ökning på 5%.
Styrelsen beslutade efter fastställd budget för 2019 att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Medlemslägenheter: 76
Upplåtelser under året: 2
Överlåtelser under året: 7
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 101

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans.
Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Årets resultat visar ett överskott på 168 tkr vilket är en ökning från föregående år med ca 1 737 tkr vilket till största del beror årets utbetalning av försäkringsersättning på 1 416 tkr. Om föreningens avskrivningskostnad exkluderas blir det ett överskott om 1 963 tkr. Då avskrivningskostnaden är en bokföringsmässig kostnad är det aktuellt att även ta i beaktande föreningens resultat exklusive denna kostnad då den inte påverkar föreningens likviditet.

Nyckeltal

Belopp i kr

	2018-12-31	*2017-12-31*	*2016-12-31*
Nettoomsättning, avgift/kvm bostadsrättsyta[1)]	606	613	606
Nettoomsättning, hyra/kvm bostadsyta	1 359	1 284	1 299
Nettoomsättning, hyra/kvm lokalyta	639	624	640
Balansomslutning	120 318 037	119 361 509	120 543 289
Resultat efter finansiella poster:	168 409	-1 569 462	-1 261 152
Soliditet%	70%	66%	67%
Driftskostnad - elkostnad/kvm totalyta [2)]	36	87	21
Driftskostnad - värmekostnad/kvm totalyta[3)]	103	32	170
Driftskostnad - vattenkostnad/kvm totalyta [2)]	33	32	33
Lån/m2 bostadsrättsyta [4)]	8 225	7 308	7 308
Skuldkvot	8	9	9

Definitioner: se not 20

[1)] Avgiften har inte förändrats sedan 2016 och även år 2017 606.

[2)] Totalytan beräknas i år på ovan angiven bostads- och lokalyta och ej på byggrättsytan.

[3)] Föregående år driftsattes bergvärmen och uppvärmningskostnaden bokfördes tillsammans med övrig elkostnad därav att den är avvikande.

[4)] Bostadsrättsytan enligt taxeringsuppgifter är enligt ovan, tidigare års nyckeltal är beräknad på total bostadsyta. Korrekt m^2 kostnad är för 2017 samt 2016 är 9 040.

Eget kapital

Bundet eget kapital	*Belopp vid årets ingång*	*Disposition av fg års resultat enl stämmobeslut*	*Förändring under året*	*Belopp vid årets utgång*
Inbetalda insatser	76 866 500		1 846 000	78 712 500
Upplåtelse avgifter	9 063 322		2 353 657	11 416 979
S:a bundet eget kapital	**85 929 822**	**-**	**4 199 657**	**90 129 479**
Balanserat resultat	-5 047 901	-1 569 462		-6 617 363
Årets resultat	-1 569 462		1 737 871	168 409
S:a ansamlad förlust	**-6 617 363**	**-1 569 462**	**1 062 909**	**-6 448 954**
S:a eget kapital	**79 312 459**	**-1 569 462**	**5 262 566**	**83 680 524**

Förslag till disposition av föreningens resultat

	Belopp i kr
balanserat resultat	-6 617 363
årets resultat	168 409
Summa	-6 448 954
Styrelsen föreslår att balansera in underskottet i ny räkning	-6 448 954

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	*2*	4 288 454	4 274 502
Övriga rörelseintäkter	*2*	1 415 672	-
		5 704 126	**4 274 502**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	*3*	-470 248	-464 659
Reparationer	*4*	-297 557	-848 585
Planerat underhåll	*5*	-310 494	-770 403
Taxebundna kostnader	*6*	-985 058	-1 050 958
Övriga driftskostnader	*7*	-506 418	-490 963
Fastighetsskatt		-143 624	-143 070
Övriga externa kostnader	*8*	-324 403	-237 779
Personalkostnader	*9*	-123 535	-123 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*10*	-1 794 409	-942 809
Rörelseresultat		**748 380**	**-798 259**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*11*	12 846	19 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	*12*	-592 817	-790 668
Resultat efter finansiella poster		**168 409**	**-1 569 462**
Årets resultat		**168 409**	**-1 569 462**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*13*	104 771 851	105 788 161
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*14*	8 675 836	575 977
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	8 469 862
		113 447 687	**114 834 000**
Summa anläggningstillgångar		**113 447 687**	**114 834 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		381	379
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	176 087	188 364
		176 468	**188 743**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*16*	6 693 882	4 338 766
Summa omsättningstillgångar		**6 870 350**	**4 527 509**
SUMMA TILLGÅNGAR		**120 318 037**	**119 361 509**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		78 712 500	76 866 500
Upplåtelseavgifter		11 416 979	9 063 322
		90 129 479	**85 929 822**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-6 617 363	-5 047 901
Årets resultat		168 409	-1 569 462
		-6 448 954	**-6 617 363**
Summa eget kapital		**83 680 525**	**79 312 459**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*17,18*	35 500 000	38 500 000
		35 500 000	**38 500 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		320 897	768 577
Skatteskulder		286 694	281 906
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*19*	529 921	498 567
		1 137 512	**1 549 050**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**120 318 037**	**119 361 509**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*Not*	*2018-01-01-2018-12-31*	*2017-01-01-2017-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		168 409	-1 569 462
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 794 409	942 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**1 962 818**	**-626 653**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		12 276	-23 583
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-411 537	387 682
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 563 557**	**-262 554**
Investeringsverksamhet			
Investeringar i byggnation och mark		-318 377	-
Investering i maskiner och inventarier		-8 559 581	-500 718
Investeringar i pågående byggnation		8 469 862	-1 855 534
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-408 096**	**-2 356 252**
Finansieringsverksamheten			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		4 199 657	-
Förändring av skuld		- 3 000 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**1 199 657**	**-**
Årets kassaflöde		**2 355 117**	**-2 618 807**
Likvida medel vid årets början		**4 338 766**	**6 957 573**
Likvida medel vid årets slut		**6 693 882**	**4 338 766**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkligt värde av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark. Fastighetsskatten för lokal uppgår till 1 % av taxeringsvärdet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.
För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.
Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader.

Materiella anläggningstillgångar	*Total avskrivningsperiod*
Stomme	120
Stammar VVS	50
El	40
Fasad	40
Fönster	40, 25
Tak	50
Ventilation	20
Övrig stomme	200

Utöver ovan tillkommer även nedan investeringar som föreningen gjort

Materiella anläggningstillgångar	*Total avskrivningsperiod*
Markanläggning	5
Uppvärmning	20
Sopanläggning	10
Inventarier	10, 5

Fonder
Till fonden för yttre underhåll kan föreningen avsätta belopp enligt upprättad underhållsplan. Om föreningen inte upprättat en underhållsplan kan föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet eller tomträtt. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Finansiella tillgångar och skulder
Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning i och borttagande från balansräkningen
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-01-01-2018-12-31	*2017-01-01-2017-12-31*
Årsavgifter	2 616 241	2 585 941
Hyror bostäder	1 289 343	1 341 339
Hyror lokaler ej momspliktig	333 492	325 486
Hyror parkeringsplatser	34 550	9 000
Hyror förråd	6 661	6 141
Hyresbortfall lokaler	-	-7 134
Hyresbortfall förråd	-1 955	-2 119
Hyresrabatter	-	-9 252
Debiterad indrivning	1 440	4 100
Debiterad överlåtelseavgift	11 305	11 188
Debiterad pantsättningsavgift	10 850	7 581
Debiterad fastighetsskatt	2 222	2 222
Öresutjämning	11	9
Försäkringsersättningar	1 415 672	-
	5 719 832	**4 274 502**

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31

Not 3 Fastighetsskötsel

Fastighetsskötsel enligt avtal	-75 000	-83 432
Fastighetsskötsel utöver avtal	-3 054	-30 542
Fastighetsskötsel gård enligt avtal	-67 500	-67 500
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	-14 850	-22 813
Städning enligt avtal	-171 931	-147 329
Städning utöver avtal	-8 125	-
Besiktningskostnader	-4 010	-3 845
Snö- och halkbekämpning	-84 628	-70 197
Serviceavtal lås	-11 151	-9 000
Serviceavtal värme	-29 999	-30 001
	-470 248	**-464 659**

Not 4 Reparationer

Hyreslägenheter	-36 445	-52 389
Bostadsrättslägenheter	-2 349	-4 016
Uthyrningsrum	-	-38 416
Lokaler	-	-2 197
Gemensamma utrymmen	-19 935	-11 548
Portar	-2 029	-
Lås	-2 690	-13 197
Trapphus	-	-232 436
Tvättstuga	-31 686	-39 409
Sopanläggning	-5 526	-100 805
Källare	-32 500	-45 051
Styrelserum	-	-632
Installationer	-2 209	-
VVS	-18 067	-118 647
Värmeanläggning	-12 626	-6 470
Ventilation	-4 375	-
Elinstallationer	-32 347	-15 543
Tele/TV/Bredband	-2 088	-
Tak	-	-13 522
Fasad	-	-2 969
Markytor, gård	-32 331	-11 845
Garage och p-platser	-	-1 541
Vattenskada	-58 773	-130 455
Skadegörelse	-1 581	-7 497
	-297 557	**-848 585**

	2018-01-01- *2018-12-31*	*2017-01-01-* *2017-12-31*

Not 5 Planerat underhåll

Underhåll hyreslägenheter	-5 700	-
Portar	-	-492 500
VVS	-237 219	-
Tak	-	-277 903
Plantering	-67 575	-
	-310 494	**-770 403**

Not 6 Taxebundna kostnader och uppvärmning

Elkostnader	-210 572	-504 502
Värmekostnader	-601 737	-185 469
Vattenkostnader	-194 010	-185 619
Sophämtning	-119 533	-104 471
Grovsopor	-	-70 897
	-1 125 852	**-1 050 958**

Not 7 Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkring	-120 578	-111 562
Ersättningar till hyresgäster och br-havare	-	-1 554
Tomträttsavgäld	-301 500	-301 500
Kabel-TV	-19 089	-34 876
Bredband/telefoni/fiber	-65 251	-41 471
	-506 418	**-490 963**

Not 8 Övriga externa kostnader

Hyra maskiner/inventarier	-18 618	-
Förbrukningsinventarier	-26 820	-5 333
Förbrukningsmaterial	-7 183	-5 699
Påminnelser/krav	-1 440	-4 079
Överlåtelseavgifter	-8 532	-12 028
Pantsättningsavgifter	-10 238	-7 586
P-platsbyten	-	-443
Kontorsmaterial	-983	-1 302
Telefon	-2 790	-1 856
Datakommunikation	-3 175	-3 060
Porto	-3 026	-350
Revisionsarvode	-18 516	-18 086
Års-, föreningsstämma	-1 000	-8 556
Medlems- och styrelsemöten	-7 857	-3 142
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	-102 276	-100 577
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	-21 855	-5 273
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	-31 470
Juridiska kostnader	-55 500	-11 719
Bankkostnader	-6 252	-6 993

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tidningar, tidskrifter		-450
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-3 058	-3 058
Övriga externa kostnader, ej avdragsgilla	-	-1 721
Lämnade bidrag och gåvor	-749	-4 999
	-299 868	**-237 780**

Not 9 Personalkostnader

Styrelsearvode	-94 000	-94 000
Sociala avgifter	-29 535	-29 535
	-123 535	**-123 535**

Not 10 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnad	-1 248 761	-918 406
Markinventarier	-37 144	-
Maskiner och inventarier	-73 952	-24 403
Andra tekniska anläggningar	-434 552	-
	-1 794 409	**-942 809**

Not 11 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	12 598	18 829
Dröjsmålsränta avgifter och hyror	248	641
Intäktsränta skattekontot	-	-5
	12 846	**19 465**

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader, långfristiga skulder	-587 937	-788 998
Räntekostnader, kortfristiga skulder	-2 469	-
Kostnadsränta skattekontot	-2 411	-1 670
	-592 817	**-790 668**

Not 13 Byggnader

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början		
Byggnader	74 115 778	74 115 778
Mark	35 527 102	35 527 102
	109 642 880	**109 642 880**
Årets nyanskaffning		
Markanläggning	318 377	-
	318 377	**-**
Årets omföring av tillgång till andra tekniska anläggningar		
Sopanläggning	-81 303	-
	-81 303	**-**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början		
Avskrivningar	-3 854 719	-2 936 313
Årets avskrivning	-1 253 384	-918 406
	-5 108 103	**-3 854 719**
Redovisat värde vid årets slut	**104 771 851**	**105 788 161**

Not 14 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början		
Vid årets början	606 264	105 546
	606 264	**105 546**
Årets nyanskaffning		
Inventarier	31 138	500 718
Uppvärmning	8 528 443	-
	8 559 581	**500 718**
Årets omföring av tillgång från byggnader		
Sopanläggning	81 303	-
	81 303	**-**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början		
Avskrivningar	-30 287	-5 884
Årets avskrivning	-508 504	-24 403
Omföring av ack. avskrivning sopanläggning	-32 521	-
	-571 312	**-30 287**
Redovisat värde vid årets slut	**8 675 836**	**575 977**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	176 086	188 364
	176 086	**188 565**

Not 16 Kassa och bank

	2018-01-01-2018-12-31	2017-01-01-2017-12-31
Handkassa	10 000	12 844
Swedbank	3 224 412	879 049
SBAB	3 459 470	3 446 873
	6 693 882	**4 338 766**

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens långfristiga lån.

Långivare	*Räntesats*	*Villkorsändringsdag*	*2018-12-31*	*2017-12-31*
Swedbank	0,983%		4 000 000	6 000 000
Swedbank	1,770%	2022-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,920%	2020-08-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank	0,662%		9 000 000	10 000 000
Swedbank	1,130%	2019-08-23	2 500 000	2 500 000
			35 500 000	**38 500 000**

Föreningen har amorteringsfria lånevillkor. Amortering sker i samband med upplåtelser.

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	49 000 000	49 000 000
	49 000 000	**49 000 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	-33 214	-55 158
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	-372 323	-314 635
Restbelopp hyror- och avgifter	-93	-93
Beräknat revisionsarvode	-20 000	-20 000
Övriga upplupna kostnader	-104 292	-108 681
	-529 922	**-498 567**

Not 20 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Intäkter från avgifter och hyror.
Balansomslutning:	Balansomslutning är summan av tillgångssidan alternativt summan av skulder och eget kapital.
Resultat efter finansiella poster	Resultatet efter finansiella poster tar hänsyn till resultatet från finansiella poster, exempelvis resultatet från andelar i koncern- och intressebolag, resultat från värdepapper och fordringar som faller inom typen anläggningstillgångar samt räntekostnader och ränteintäkter.
Soliditet	Hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital.
Driftskostnader/m2	Föreningens direkta kostnader förutom underhåll och fastighetsskatt i förhållande till den totala bostadsytan
Lån/m2	Föreningens långfristiga skulder i förhållande till den totala bostadsrättsytan.
Skuldkvot	Förhållandet mellan föreningens totala intäkter och dess totala låneskuld.

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett som påverkar föreningens ekonomi eller verksamhet.

Underskrifter

Stockholm 6 maj 2019

Lisbeth Fletcher
Ordförande

Lars-Olof Åslund
Ledamot

Frida Askholt
Ledamot

Annika Holmgren
Ledamot

Daniel Humble
Ledamot

Åsa Nyström
Ledamot

Roy Fransson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har
lämnats 14 maj 2019

Parameter Revison AB
Nina Åström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skåpbo
Org.nr. 769624-0659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skåpbo för år 2018.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Parameter

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skåpbo för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2019

Parameter Revision AB

Nina Åström

Auktoriserad revisor

Bostadsrättsföreningen Skåpbo
769624-0659

Bilaga 1

Styrelsen informerar

Internt föreningsarbete

- Årsstämma + extrastämma (revidering av stadgar med anledning av lagändring)
- 1 konstituerande styrelsemöte och 10-11 ordinarie styrelsemöten
- Månadsbrev löpande

Underhållsarbeten

- Mätning av fukt och dagvattenbrunnar
- Åtgärdat dagvattenledningarna på Skåpvägen 1-7
- Takarbeten
- Trädgård, beskurit träd och tagit ner en del träd leverantör Smartgarden
- Vindskivor målat
- Renovering av ett par hyreslägenheter
- Rörbyten på Bordsvägen 11-13 och 15
- Utebelysning vid trappan
- Dränering jan 2019 , Bordsvägen 15-21

Förbättringsarbeten

- Anläggning av nya parkeringsplatser sommaren 2018
- Ny grillplats
- Höst- och vårstädning på gården
- Trädgårdsplanering 2018 okt – fortsatt arbete under hela året
- Kontroll och åtgärder av alla skyddsrum som är godkänt och klart.

Övrigt

- 2018 nytt städföretag Skurgubben

Påbörjat upphandling och offertförfrågningar för ny teknisk förvaltning

Ordlista

För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.

Anläggningstillgångar, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Avskrivningar, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

Balansräkningen, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera- dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

Förvaltningsberättelse, är en av delarna i föreningens årsredovisning.
Förvaltnings-berättelsen beskriver styrelsens samman-sättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

Kortfristiga skulder, är skulder som skall regleras (betalas) omgående/inom 30 dagar eller senast inom ett år.

Likviditet, man ställer föreningens snabba skulder dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

Långfristiga skulder, är skulder vars löptid överstiger ett år.

Nyckeltal, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller undre likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

Omsättningstillgångar, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton.
Omsättnings-tillgångarna tillsammans med anläggnings-tillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

Resultaträkningen, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

Revisionsberättelsen, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter att ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

Soliditet, är föreningen egna kapital ställt till relation till totalt kapital.

Ställda panter, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen uttaga s.k. överhypotek.

Upplupna intäkter, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

Upplupna kostnader, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen

Överhypotek, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.

Tänk på att ha årsredovisningen tillgänglig då dokumentet kan behövas vid kontakt med t.ex. bank och mäklare.

Upprättad i samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare:

RESTATE

Restate Bjurfors Isaksson Partners AB
Kungsgatan 26, Stockholm
08 400 294 00
forvaltning@restate.se
www.restate.se