

Årsredovisning

för

BRF Skopan

716422-0159

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Skopan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1992-08-10 och har sitt säte i Huddinge kommun. Föreningens verksamhet är att förvalta den egna fastigheten Skopan 1 i Huddinge kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

Föreningens styrelse har efter ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2016, bestått av:

Ordinarie ledamöter:

Vanja Öberg
Lelyan Samir Jabbari
Jeanette Tengvall
Elin Andersson (avgått under året)

Suppleanter:

Madeleine Thim

Revisor:

Jan Lilja, Focus Revision AB

Valberedning:

Tulay Sagici
Helena Åkerman

Styrelsen har haft 10 st protokollförda sammanträden under året. Föreningens medlemmar informeras löpande om väsentliga händelser genom ett internt informationsblad.

Föreningens Fastighet

Fastigheten förvärvades 1992. Föreningens byggnad uppfördes 1995 (tillika värdeår) och inrymmer 16 bostadslägenheter uppdelat på fyra separata byggnader med fyra lägenheter i varje. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och består av 3 RoK och är på 64 kvm. Totalt uppvärmd yta är 1024 kvm.

Föreningen har parkeringsplatser 16 parkeringsplatser varav 4 är carportar. Föreningen har också en gemensam tvättstuga.

Byggnaden värms upp med fjärrvärme.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

✓

Förvaltning

Den tekniska förvaltning sköts av styrelsen och vid behov anlitas extern kompetens. För skötsel av de gemensamma markytorna genomförs en städdag på våren och en på hösten.
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av H.A. Redovisning & Förvaltning AB.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen är styrelsens verktyg för att planera underhållet på lång sikt. Till underhållsplanen har kopplats en långsiktig budget för att säkerställa att föreningen har kapital för att kunna genomföra underhållet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört flera planerade underhållsåtgärder såsom reparationer av tak, nya trappsidor med ny panel och räcken på samtliga trappor samt utbyte förrådsdörrar.

Medlemsinformation

Inga väsentliga förändringar i medlemsantalet har skett under året. Tre lägenheter har överlåtits till ett genomsnittligt pris av 29.688 kr/kvm. Föreningen välkomnar nya medlemmar i lägenheterna 10 och 13.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi med en god likviditet. Styrelse föreslår att avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med stadgarna, dvs 0,3% av taxeringsvärdet avrundat till närmast högre tusental, innebärande att föreningen står väl rustad inför framtiden.
Ingen justering av avgiften är planerad för 2017.

Flerårsöversikt (Tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	883	883	883	883
Resultat efter finansiella poster	-44	259	52	-34
Soliditet (%)	27	28	25	24

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 248 000	702 752	288 542	258 775	2 498 069
Disposition av föregående års resultat:			258 775	-258 775	0
Avsättning till fond		39 000	-39 000		0
Årets resultat				-44 460	-44 460
Belopp vid årets utgång	1 248 000	741 752	508 317	-44 460	2 453 609

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	508 316
årets förlust	-44 460
	463 856

disponeras så att avsättning till fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	41 688
	422 168
	463 856

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		883 201	883 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		883 201	883 200
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-638 030	-328 375
Övriga externa kostnader	4	-86 332	-88 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-81 648	-81 648
Summa rörelsekostnader		-806 010	-498 477
Rörelseresultat		77 191	384 723
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 651	-125 948
Summa finansiella poster		-121 651	-125 948
Resultat efter finansiella poster		-44 460	258 775
Resultat före skatt		-44 460	258 775
Årets resultat		-44 460	258 775

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 421 323	8 502 971
Summa materiella anläggningstillgångar		8 421 323	8 502 971
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		8 423 323	8 504 971
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		122	112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 255	12 890
Summa kortfristiga fordringar		13 377	13 002
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		493 988	521 211
Summa kassa och bank		493 988	521 211
Summa omsättningstillgångar		507 365	534 213
SUMMA TILLGÅNGAR		8 930 688	9 039 184

h

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 248 000

1 248 000

Fond för yttre underhåll

741 752

702 752

Summa bundet eget kapital

1 989 752

1 950 752

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

508 316

288 542

Årets resultat

-44 460

258 775

Summa fritt eget kapital

463 856

547 317

Summa eget kapital

2 453 608

2 498 069

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

9

6 170 226

6 260 110

Summa långfristiga skulder

6 170 226

6 260 110

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

89 884

90 336

Leverantörsskulder

24 157

15 168

Skatteskulder

40 176

39 360

Övriga skulder

8 923

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

143 714

136 141

Summa kortfristiga skulder

306 854

281 005

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 930 688

9 039 184

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2017 planeras att genomföra en kontroll av samtliga balkongräcken och därefter bestämma åtgärd.

Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Driftskostnader		
Snöröjning	6 672	10 820
El	26 730	26 332
Fjärrvärme	167 472	165 098
Vatten	47 717	41 933
Sophämtning	16 900	14 812
Fastighetsförsäkringar	27 311	27 307
Kommunal fastighetsavgift	20 288	19 888
Övriga kostnader fastighetsförvaltning/skötsel	35 917	17 410
	349 007	323 600
Reparationer		
Reparationer och underhåll tak	97 400	0
Reparationer och underhåll trappräcken mm	102 010	0
Utbyte förrädsdörrar	74 998	0
Övriga reparationer och underhåll	14 615	4 775
	289 023	4 775
	638 030	328 375

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Övriga administrativa kostnader		
Revisionskostnader	10 000	10 195
Ekonomisk förvaltning	43 425	45 494
Övriga förvaltningskostnader	10 743	9 265
	64 168	64 954
Styrelsekostnader		
Arvoden	16 000	15 900
Sociala kostnader på arvoden	4 124	4 359
Övriga styrelsekostnader	2 040	3 241
	22 164	23 500
	86 332	88 454

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 972 637	9 972 637
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 972 637	9 972 637
Ingående avskrivningar	-1 469 666	-1 388 018
Årets avskrivningar	-81 648	-81 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 551 314	-1 469 666
Utgående redovisat värde	8 421 323	8 502 971
Taxeringsvärden byggnader	9 800 000	9 400 000
Taxeringsvärden mark	4 096 000	3 584 000
	13 896 000	12 984 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 000	2 000
Utgående redovisat värde	2 000	2 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	5 810 690	5 898 766
	5 810 690	5 898 766

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 6.260.110 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2016-12-31	2015-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 170 226	6 260 110
	6 170 226	6 260 110
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	89 884	90 336
	89 884	90 336

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Fastighetslån HB	1,55	2017-02-01	4 083 592	4 125 476
Fastighetslån HB	1,45	2017-02-01	1 445 418	1 493 870
Fastighetslån HB	4,75	2017-04-30	731 100	731 100
			6 260 110	6 350 446
Kortfristig del av långfristig skuld			89 884	90 336

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	9 500 000	9 500 000
	9 500 000	9 500 000

Not 11 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Hans Andersson, H.A. Redovisning & Förvaltning AB, som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.

Huddinge den 3 maj 2017


Vanja Öberg


Lelyan Samir Jabbar


Jeanette Tengvall

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 maj 2017



Jan Lilja
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skopan
Org.nr. 716422-0159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skopan för år 2016. 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.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

u

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skopan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 10 maj 2017



Jan Lilja
Auktoriserad revisor