



Årsredovisning 2017

Brf Skärkarlen 6

Org. 769618-1150

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Wergelandsgatan 2, bv, 168 48 Bromma

Mail: info@skarkarlen6.se

Föreningen förvaltas av Agentia Förvaltning AB, org.nr 559068-1309.

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@agentiaforvaltning.se

www.agentiaforvaltning.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet, Skärkarlen 6 i Stockholms kommun förvärvades 2010-06-22.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus på adress Wergelandsgatan 2-14, Holbergsgatan 50-52 samt Sigrid Undsets gata 30-34. Fastigheten byggdes 1951 och har värdeår 1951.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt.

Tomträttsavgälden är per 2016-12-31 278 600 kr. Avtalet gäller till och med 2051-01-01.

Den totala byggnadsytan uppgår till 6 650 kvm, varav 5 293 kvm utgör lägenhetsyta och 179 kvm lokalyta. I föreningen finns 18 garageplatser, som hyrs ut till boende i föreningen.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök m. egen ingång & uteplats
9 st 1 rum och kök
22 st 2 rum och kök, varav 1 lgh m. egen ingång & uteplats
22 st 3 rum och kök
23 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 72 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Gjensidige. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Den tekniska beskrivning av fastigheten, som togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Renovering och upprustning av garage och källargången Wergelandsgatan 6-14	2016
Målning garage och nya portar Nytt nyckelsystem till garagen Taköversyn och reparationer, byte av vindskivor, takpannor och målning.	
Byte till ledbelysning i portar, allmänna utrymmen samt garagen. Trefas har dragits fram till hallen i alla lgh och i de 8 hyreslgh är det framdraget i köket bakom spisen	2015
Ombyggnation påbörjad av föreningslokalen till 4 st 1 rok. Lagning och målning av yttertak Installation av porttelefon.	
Nytt låssystem gem. utrymmen Nytt sophanteringssystem Tätning av fönster och portar i entréer.	2014
Mark och dräneringsarbete kring trappan utanför Wergelandsgatan 4.	2013
Upprustning av utemiljön samt dränering runt fastigheten.	2012
Nytt låssystem till portar Renovering av tvättstugor.	2011
Stambyte samt nya elledningar i lägenheterna.	2003-2004

UvS
pbe
JJA
AY

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötselavtal har tecknats med OffertGuiden fr.o.m. 2017-01-01. Den ekonomiska förvaltningen har hanterats av Agentia Förvaltning AB. Berg & Landskap har hand om underhållet av utemiljön, både sommar- och vintertid.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-08-27. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 92 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 14. Antalet medlemmar som avgått under året är 14. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 92. Under året har 10 överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 138 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 455 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-04-04 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie Alsterfält	ledamot/ordf.
Eva Castensson	ledamot/kassör
Annika Holm	ledamot
Petter Larsson Garcia	ledamot
Karl von Schoultz	ledamot
Jihi Glete	suppleant

Till **revisor** har Staffan Zander, Baker Tilly Mapema valts.

Valberedningen består av Marie Lawrence, Susanna Ahlfors och Niklas Lundkvist.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 13 st. Styrelsen har därutöver kontinuerligt arbetat med

förvaltningen av föreningens fastighet. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året beslutat att vid delat ägandeskap är minsta andelen 10%.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft en städdag den 22 april då utemöbler ställdes ut, rensning i gemensamma utrymmen samt att det sopades och krattades.

Föreningen har även upphandlat ett byte av samtliga avstängningsventiler i källaren samt termostater och luftningsnipplar i samtliga lägenheter, garage och gemensamma utrymmen. Detta påbörjades hösten 2017 och avslutas januari 2018.

Föreningen har kommit med i projektet "Klimatsmart Energiförvaltning". Där vi kan få hjälp med smartare upphandlingar gällande energibesparing.

Föreningens hemsida har strukturerats om och blivit mycket informativ, lättanvänd och överskådlig. Ständig uppdatering sker av Karl.

Styrelsen har beslutat att från och med april ta ut en avgift på 373:-/mån för andrahandsuthyrning. I enlighet med de nya regler som ger alla Brf:er rätt att ta ut 10% av prisbasbeloppet/år vid andrahandsuthyrning.

Under försommaren inleddes kompostering av matavfall. Tömning sker 2 gånger/vecka.

Under hösten fick vi stopp i avloppen på sträckan Wergelandsgatan 4-14. Detta stopp berodde på att någon/några har spolat ner flytspackel, våtservetter, topz och dylikt och som inte ska spolats ner. Vatten steg på baksidan vid garagen. När man väl fick håll på "stoppet" så resulterade detta i ett trasigt avloppsrör utanför Wergelandsgatan 14. När utredningen är klar om vem som äger marken/röret där det gått sönder, kan detta, beroende på om det visar sig att röret är på föreningens fastighet/mark, komma att medföra en ekonomisk kostnad för föreningen. Utredning pågår med Stockholm Vatten.

Under året har föreningen varit i tvist med Förvaltningsmästarna (de som byggde marklägenheterna). Detta gällde förseningsvite

och ej utfördåtgärder. Annika och Marie kallades till förberedande samtal hos Solna tingsrätt, där det enades om förlikning. Jurist hos Fastighetsägarna biträdde under hela processen.

Styrelsen ser löpande över föreningens avtal för att förbättra underhållet och/eller sänka kostnaderna och har under året nytecknat eller omförhandlat nedanstående tjänster:

Nytt fastighetsskötavtal OffertGuiden

Nytt omförhandlat elavtal Fortum
Förlängt snöröjningsavtal med företaget Berg och Landskap inkl. avtal om att ta hand om utemiljön även sommartid.

Nytt avtal med Alviks lås om det nya nyckelsystemet för garagen.

Nytt städavtal från 1 mars med KEAB.

Nytt försäkringsavtal med Gjensidige (som köpte upp Vardia).

Föreningens resultat för år 2017 är -1 640 Kkr vilket kan jämföras med resultatet för år 2016 som var - 8 427 Kkr. Förändringen beror främst på de stora underhållsarbeten som utfördes under året 2016, samt ett stort arbete att omförhandla avtal för att minska driftskostnaderna. Underhållskostnaderna har uppgått till 1 248 Kkr under året.

Föreningens enskilt största kostnadspost är för fjärrvärmens och räntekostnaderna. Räntekostnaderna har ökat något då ett nytt lån har tagits upp på 1 500 Kkr, kostnaden för fjärrvärmens har minskat något mot 2016.

I resultatet för år 2017 ingår avskrivningar med 1 078 Kkr, exkluderar man dem blir resultatet -562 Kkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån gör föreningen

ett positivt kassaflöde med 71 Kkr. Totalt har föreningen amorterat 84 Kkr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade under. Med tanke på de underhållsutgifterna som funnits under året kan en höjning av årsavgifterna eventuell bli aktuell.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd
Hösten 2017 – påbörjat byte av samtliga avstängningsventiler i källaren samt termostater och luftningsnipplar i samtliga lägenheter, garage och gemensamma utrymmen. Viss asbestsanering har utförts. Nya skärmtak till marklägenheterna. Nytt expansionskärl Ny pump samt viss rördragning

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas och uppdateras löpande. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År
Källarenovering – uppfräschning av källargångar och säkra källarförråd, från hönsnät till Troax.	2018
Uppfräschning av samtliga trapphus och portalen Wergelandsgatan 2-4	2018
Underhåll av hyreslägenheterna	2018
Se över energiförbrukningen i fastigheten gällande följande punkter, för ett bättre miljötänk och spara i föreningen: -Isolering av vinden och fönsteröversyn	2018

UWS
M
UWA
E
P/O

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 013 526	14 313 444	0	-10 670 656	-8 426 622	57 229 692
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			194 124	-194 124		
Ianspråktagande yttre fond			-194 124	194 124		
Balanseras i ny räkning				-8 426 622	8 426 622	
Årets resultat					-1 640 270	-1 640 270
Belopp vid årets utgång	62 013 526	14 313 444	0	-19 097 278	-1 640 270	55 589 422

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	3 923	3 574	3 522	3 554	3 342
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-1 640	-8 427	-3 199	-1 319	-1 815
Soliditet, %	70,2	72,0	73,0	74,0	71,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	602	594	602	602	548
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 834	4 508	4 458	4 503	5 020
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 031	13 031	13 006	12 996	13 006
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,39	1,33	1,82	2,90	3,33
Fastighetens belåningsgrad, % **	30,1	28,0	28,0	28,0	30,0

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-19 097 278
Årets resultat	-1 640 270
	<hr/>
	-20 737 548
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	194 124
Ur yttre fond ianspråktagas	-194 124
I ny räkning överföres	-20 737 548
	<hr/>
	-20 737 548

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

KvS

AK
 WJ
 EZ
 PLO

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 776 095	3 574 197
Övriga rörelseintäkter	3	147 398	0
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 923 493	3 574 197
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-3 646 945	-10 134 440
Övriga externa kostnader	5	-417 387	-438 520
Personalkostnader	6	-116 435	-102 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 078 237	-1 049 820
Summa rörelsens kostnader		-5 259 004	-11 725 757
Rörelseresultat		-1 335 511	-8 151 560
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 087	4 703
Räntekostnader		-305 846	-279 765
Summa finansiella poster		-304 759	-275 062
Resultat efter finansiella poster		-1 640 270	-8 426 622
Årets resultat		-1 640 270	-8 426 622

Urs
AB
Urs
EZ
PLC

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	76 729 983	77 407 026
Inventarier, verktyg och installationer	8	910 345	1 011 539
Summa materiella anläggningstillgångar		77 640 328	78 418 565
Summa anläggningstillgångar		77 640 328	78 418 565
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 257	1 100
Övriga fordringar		10 094	10 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	117 457	138 049
Summa kortfristiga fordringar		135 808	149 239
Kassa och bank		1 891 938	1 520 900
Summa omsättningstillgångar		2 027 746	1 670 139
SUMMA TILLGÅNGAR		79 668 074	80 088 704

WVS
AV
MA
EZ
PLW

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	76 326 970	76 326 970
Summa bundet eget kapital	<u>76 326 970</u>	<u>76 326 970</u>
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-19 097 278	-10 670 656
Årets resultat	-1 640 270	-8 426 622
Summa fritt eget kapital	<u>-20 737 548</u>	<u>-19 097 278</u>
Summa eget kapital	<u>55 589 422</u>	<u>57 229 692</u>
Långfristiga skulder	10	
Skulder till kreditinstitut	22 842 833	21 563 574
Summa långfristiga skulder	<u>22 842 833</u>	<u>21 563 574</u>
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	164 254	27 870
Leverantörsskulder	259 458	674 351
Aktuell skatteskuld	25	169
Övriga skulder	2 308	-6 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 809 774	599 125
Summa kortfristiga skulder	<u>1 235 819</u>	<u>1 295 438</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>79 668 074</u>	<u>80 088 704</u>

UWS
M
EZH
Pia

KASSAFLÖDESANALYS

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 335 511	-8 151 560
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 078 237	1 049 820
Erhållen ränta mm	1 087	4 703
Erlagd ränta	-305 846	-279 765
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-562 033	-7 376 802
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 157	-360
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	20 588	394
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-414 893	427 282
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	218 890	84 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-744 605	-6 864 774
Investeringsverksamheten		
Fastighetsförbättringar	-300 000	-4 338 957
Omklassificering pågående arbeten	0	1 997 360
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-300 000	-2 341 597
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	8 267 000
Upptagna långfristiga lån	1 500 000	1 000 000
Amortering långfristiga lån	-84 357	-25 758
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 415 643	9 241 242
Förändring av likvida medel	371 038	34 871
Likvida medel vid årets början	1 520 900	1 486 029
Likvida medel vid årets slut	1 891 938	1 520 900

UvS
JJA Ez Mia
Aer

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 100 år, 1 %
Markanläggning 20 år 5 %
Fastighetsförb. 5 år 20 % , 20 år 5%, 50 år 2 % resp. 100 år 1%
Inventarier 5 år 20 % resp. 10 år 10 %
Installationer 10 år 10 % resp. 20 år 5 %

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1315 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättningen till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2017	2016
	Årsavgifter bostäder	2 868 670	2 826 934
	Hyresintäkter bostäder	565 116	556 321
	Hyresintäkter lokaler	146 172	114 619
	Hyresintäkter garage	172 149	51 020
	Övriga intäkter	23 988	25 304
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 776 095	3 574 198
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2017	2016
	Försäkringsersättningar	147 398	0
	Summa övriga rörelseintäkter	147 398	0
Not 4	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetsskötsel	23 262	119 961
	Städ och entrémattor	126 080	130 727
	Sophämtning	73 334	65 368
	Reparationer och underhåll	1 547 800	7 754 155
	Fastighetsel	71 035	77 128
	Fjärrvärme	983 158	1 051 253
	Vatten	126 761	135 933
	Försäkringspremier	57 314	54 238
	Fastighetsskatt / avgift	105 207	103 448
	Övriga driftskostnader	532 994	642 229
	Summa driftskostnader	3 646 945	10 134 440

Urs
Ull
EC
PCE

NOTER

Not 5	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Arvode ekonomisk förvaltning	125 729	118 271
	Övriga försäljningskostnader lgh	0	155 997
	Revisionsarvode	24 853	30 350
	Konsultarvoden	9 712	51 860
	Serficeavgifter brf-organisation	4 972	4 939
	Bankkostnader	7 364	7 553
	It-tjänster	1 596	1 157
	Inkassokostnader	349	1 372
	Övriga externa kostnader	233 485	67 021
	Summa övriga externa kostnader	408 060	438 520

Not 6	Personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	88 598	77 811
	Sociala avgifter	27 837	25 166
	Summa personalkostnader	116 435	102 977

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnad	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	83 110 222	78 771 265
	Inköp	300 000	4 338 957
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 410 222	83 110 222
	Ingående avskrivningar	-5 703 196	-4 772 805
	Årets avskrivningar	-977 043	-930 391
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 680 239	-5 703 196
	Utgående redovisat värde	76 729 983	77 407 026
	Redovisat värde byggnader	76 651 054	77 323 031
	Redovisat värde markanläggningar	78 929	83 995
	Summa redovisat värde	76 729 983	77 407 026

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	64 708 000	64 708 000
	37 473 000	37 473 000

Not 8	Inventarier och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 489 923	1 489 923
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 489 923	1 489 923
	Ingående avskrivningar	-478 384	-358 955
	Årets avskrivningar	-101 194	-119 429
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-579 578	-478 384
	Utgående redovisat värde	910 345	1 011 539

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förutbetald försäkringspremie	0	21 222
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	30 976	30 458
	Förutbetald tomrättsavgäld	69 650	69 650
	Övriga förutbetalda kostnader	16 831	16 719
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 457	138 049

Kvs
 UGA
 EZ
 Alt

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	526 327	111 488
	Amortering efter 5 år	22 316 506	21 452 086
	Summa långfristiga skulder	22 842 833	21 563 574

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
SBAB	2018-09-17	0,50	100 000	1 475 000
SBAB	2019-12-13	1,85		6 643 534
SBAB	2018-11-14	0,60	34 061	8 643 534
SBAB	2019-12-13	1,85	30 193	5 245 019
SBAB	2018-04-03	0,89		1 000 000
Summa			164 254	23 007 087
	Avgår kortfristig del			164 254
	Summa långfristiga skulder			22 842 833

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna räntor	22 099	25 338
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	280 495	300 668
	Upplupen värmekostnad	150 538	148 747
	Revisionarvode	25 000	25 000
	Övriga upplupna kostnader	331 642	99 372
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	809 774	599 125

Övriga noter

Not 12	Skulder för ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 700 000	30 700 000
	Summa ställda säkerheter	30 700 000	30 700 000

Stockholm 2018-03-11


Marie Alsterfält


Annika Holm


Eva Castensson


Petter Larsson Garcia


Karl von Schoultz

Vår revisionsberättelse har lämnats den ¹⁶ mars 2018.

Baker Tilly Mapema

Staffar Zander
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Skärkarlen 6, org.nr 769618-1150

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Skärkarlen 6 för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Skärkarlen 6 för år 2017 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Nacka den 16 mars 2018

Baker Tilly Mapema

Staffan Zander

Auktoriserad revisor

