

Årsredovisning 2018

Brf Skärkarlen 6

Org. 769618-1150

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktinformation

Postadress: Wergelandsgatan 2, bv, 168 48 Bromma

Mail: info@skarkarlen6.se

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

Tel: 08- 522 18 242 (kundtjänst)

Mail: kundtjanst@rbekonomi.se

www.rbekonomi.se

Handwritten notes in blue ink:
PA 2011
11 14
119

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 värde år 1951.

Tomträttsavtal finns till fastigheten då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Avtalet gäller till och med 2051-01-01.

Tomträttsavgälden är per 2016-12-31 278 600 kr. Avgälden höjs med ca 77 000 kr från 2021.

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
Under 2018 har arbetet fortsatt med inställningar, injusteringar i undercentralen samt luftning av alla radiatorer i lägenheterna för att få ordning på värmesystemet. Översyn av alla takluckor. Skyddsruminspektion Nytt fönster till Bromma Deli	2018
Hösten 2017-påbörjat byte av samtliga avstängningsventiler i källaren samt termostater och luftningsnipplar i samtliga lägenheter, garage och gemensamma utrymen Viss asbests sanering har utförts i källaren Nytt skärmtak till märklägenheterna Nytt expansionskärl till undercentralen Ny pump samt viss rördragnig	2017
Renovering och upprustning av garage och källargången Wergelandsgatan 6-14 Målning garage och nya portar Nytt nyckelsystem till garagen Taköversyn och reparationer, byte av vindskivor, takpannor och målning.	2016
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 Ombyggnation påbörjad av föreningslokaler till 4 st 1 rok. Lagning och målning av yttertak Installation av porttelefon.	2015

Jeh
KWS
pl
W
H

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

Förvaltningsavtal avseende fastighetsskötselavtal har avslutats med OffertGuiden fr.o.m. 2017-01-01 -2019-01-31. Nytt avtal tecknades i december 2018 med JPS Montage AB, med start 1 februari 2019. Den ekonomiska förvaltningen har hanterats av Förvaltning i Östersund AB. Berg & Landskap har hand om underhållet av utemiljön, både sommar- och vintertid. Trappstädningen sköts av Keab.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-01-10 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2010-05-04. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-10. 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 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 11. Antalet medlemmar som utträtt under året är 9. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 94. Under året har 7 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av ett prisbasbelopp. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av ett prisbasbelopp. Prisbasbeloppet för 2019 är 46 500 kronor.

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2018-04-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marie Alsterfält	ledamot/ordf.
Johan Rådal	ledamot
Annika Holm	ledamot
Petter Larsson Garcia	ledamot
Karl von Schoultz	ledamot
Niklas Lundqvist	ledamot
Eva Castensson	suppleant
Joel Smith	suppleant

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

Valberedningen består av Marie Lawrence och Hanna Eriksson.

Styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 19 st. Styrelsen har därutöver kontinuerligt arbetat med förvaltningen av föreningens fastighet. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft en städdag den 8 april då vi rensade i gemensamma utrymmen framförallt cykelrummen samt att buskar förnygrades genom beskärning. Det blev en väldigt varm sommar och som tur var fick vi hjälp av två boenden i föreningen med bevattning som har räddat våra buskar.

Föreningens hemsida har strukturerats om och blivit mycket informativ, lättanvänd och överskådlig.

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 7% fr om den 1 januari 2019.

Under hösten 2017 fick vi stopp i avloppen på sträckan Wergelandsgatan 4-14. Detta stopp berodde på att någon/några har spolat ner flytspackel, våtservetter, tops 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.

Handwritten signatures and initials:
 JSA
 PLA
 KWS
 WA
 MA

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. Nu har den tredje filmningen genomförts den 14 januari 2019, och till vår glädje konstaterades att det inte var något hål på ledningen.

Under 2017-2018 har RT driftservice AB bytt samtliga avstängningsventiler, luftningsnipplar och termostater i fastigheten. Under hösten fick vi vetskap om att företaget gått i konkurs och att inga garantier gäller. Vi har en bra backup från Driftex, som var de som genomförde bytet och som fortfarande hjälper oss vid behov. För att underlätta kommande injusteringar har vi beställt en ny "styren" som även kommer att larma vid fel i undercentralen.

Erfarenhetsutbyte med andra föreningar har skett under året.

Tre extrastämmor genomfördes med anledning av att stadgarna behövde ändras. Att det blev tre berodde på att den första och andra låg för tätt. De nya skickades in till Bolagsverket för registrering den 4 oktober 2018 och finns på hemsidan.

Butikslokalen Bromma Deli har fått ett nytt skyltfönster och ny fönsterbåge och som verkligen ger fasaden ett lyft. Myndigheten för samhällsskydd och beredskap har inspekterat fastighetens tre skyddsrum. Skyddsrummens placering; matkällaren Wergelandsgatan 6-14, cykelrummet samt källarförråden vägg i vägg Holbergsgatan 50-52 samt källarförrådet Sigrid Undsets gata 30. Anmärkningarna som MSB utfärdade åtgärdades under hösten. Skyddsrumstrustningen som tidigare förvarades i en annan fastighet har flyttats till respektive skyddsrum. Totalt har skydds-rumsarbetena kostat föreningen ca 150 000 kronor.

Föreningens brandskyddsplan och policy finns att ta del av på hemsidan.

Under december har föreningen gjort en försäkringsupphandling som innebär att föreningen har sagt upp Gjensidige och går över till Brandkontoret med start den 1 juni 2019.

Styrelsen ser löpande över föreningens avtal för att förbättra underhållet och/eller sänka kostnaderna.

Under ett skyfall i slutet av juli läckte regnvatten in i några källarförråd på Wergelandsgatan 6-12. Orsaken till inflödet har inte gått att säkert utröna. Det kan bero på uttorkad mark utanför källarväggen i kombination med otäta partier i källarvägg och grund.

Styrelsen har under året öppnat igensatta källarventiler i hela fastigheten. Syftet är att få till stånd en bättre luftcirkulation och sänka luftfuktigheten i källare och förråd.

Föreningens resultat för år 2018 är en förlust som dock är väsentligt mindre än förlusten 2017.

Föreningens enskilt största kostnadspost är för fjärrvärmens och räntekostnaderna. Räntekostnaderna har minskat något tack var gjorda amorteringar men fjärrvärme-kostnaderna är något högre än 2017.

I resultatet för år 2018 ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt lån har föreningen ett negativt kassaflöde.

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

Genomförd åtgärd

Under 2018 genomfördes översyn av tak och vindsluckor på fastigheten.

Vindskivor och stuprör byttes på milljöstugan.

Under året har arbetet fortsatt med att få ordning på värmesystemet.

Byte av Bromma Delis skyltfönster

Skyddsrumsåtgärder

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.

KWS
JPA
MJA
AK

Planerade framtida åtgärd

Underhåll hyresrätter

Källarrenovering – uppfräschning av källargångar och säkra upp källarförråden från hönsnät till Troax.

Uppfräschning av samtliga trapphus och portalen.

Uppfräschning av portarna Sigrid Undsets gata 30-34.

Se över energiförbrukningen i fastigheten gällande följande punkter, för ett bättre miljötänk och ekonomi i föreningen;

Ventilation och fönsteröversyn samt isolering av vinden

Energideklaration

Ovk

Sotning

Slukhålet utanför Brömma Deli

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 013 526	14 313 444	0	-19 097 278	-1 640 270	55 589 422
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			194 124	-194 124		
Inspråktagande yttre fond			-194 124	194 124		
Balanseras i ny räkning				-1 640 270	1 640 270	
Årets resultat					-848 840	-848 840
Belopp vid årets utgång	62 013 526	14 313 444	0	-20 737 548	-848 840	54 740 582

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Kkr	3 796	3 923	3 574	3 522	3 554
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-849	-1 640	-8 427	-3 199	-1 319
Soliditet, %	69,8	70,2	72,0	73,0	74,0
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	602	602	594	602	602
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	4 800	4 834	4 508	4 458	4 503
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	13 031	13 031	13 031	13 006	12 996
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,32	1,39	1,33	1,82	2,90
Fastighetens belåningsgrad, %**	30,2	30,1	28,0	28,0	28,0

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

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

Johanna LWS
U Me

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:

Balanserat resultat	-20 737 548
Årets resultat	-848 840
	<hr/>
	-21 586 388

Styrelsen föreslår att:

Till yttre fond avsätts	194 124
Ur yttre fond ianspråkats	-194 124
I ny räkning överföres	-21 586 388
	<hr/>
	-21 586 388

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.

SEA
PL
Ull
Ull
Ull

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 788 129	3 776 095
Övriga rörelseintäkter	3	8 237	147 398
Summa rörelsens intäkter m.m.		3 796 366	3 923 493
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-2 901 486	-3 646 945
Övriga externa kostnader	5	-248 709	-417 387
Personalkostnader	6	-114 716	-116 435
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 077 840	-1 078 237
Summa rörelsens kostnader		-4 342 751	-5 259 004
Rörelseresultat		-546 385	-1 335 511
Resultat från finansiella poster			
Räntefärdigheter		994	1 087
Räntekostnader		-303 449	-305 846
Summa finansiella poster		-302 455	-304 759
Resultat efter finansiella poster		-848 840	-1 640 270
Årets resultat		-848 840	-1 640 270

JA Dina UVS
Alh
UVA
per

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad	7	75 750 441	76 729 983
Inventarier, verktyg och installationer	8	812 047	910 345
Summa materiella anläggningstillgångar		76 562 488	77 640 328
Summa anläggningstillgångar		76 562 488	77 640 328
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 591	8 257
Övriga fordringar		10 094	10 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	120 532	117 457
Summa kortfristiga fordringar		137 217	135 808
Kassa och bank		1 728 296	1 891 938
Summa omsättningstillgångar		1 865 513	2 027 746
SUMMA TILLGÅNGAR		78 428 001	79 668 074

JBJ
16
16/12/18
Ulla AH

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

Leverantörsskulder

Aktuell skatteskuld

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2018-12-31

2017-12-31

Not

		76 326 970	76 326 970
		<u>76 326 970</u>	<u>76 326 970</u>
		-20 737 548	-19 097 278
		-848 840	-1 640 270
		<u>-21 586 388</u>	<u>-20 737 548</u>
		<u>54 740 582</u>	<u>55 589 422</u>
	10	22 673 252	22 842 833
		<u>22 673 252</u>	<u>22 842 833</u>
		169 569	164 254
		285 377	259 458
		3 510	25
		6 032	2 308
	11	<u>549 679</u>	<u>809 774</u>
		<u>1 014 167</u>	<u>1 235 819</u>
		78 428 001	79 668 074

JEA
17 av 11/15
JEA
AK

KASSAFLÖDESANALYS

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-546 385	-1 335 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 077 840	1 078 237
Erhållen ränta mm	994	1 087
Erlagd ränta	-303 449	-305 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 000	-562 033
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	1 666	-7 157
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-3 075	20 588
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	25 919	-414 893
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-252 886	218 890
Kassaflöde från den löpande verksamheten	624	-744 605
Investeringsverksamheten		
Fastighetsförbättringar	0	-300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-300 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna långfristiga lån	0	1 500 000
Amortering långfristiga lån	-164 266	-84 357
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-164 266	1 415 643
Förändring av likvida medel	-163 642	371 038
Likvida medel vid årets början	1 891 938	1 520 900
Likvida medel vid årets slut	1 728 296	1 891 938

17/12
Joa
Ulla
Kys
H

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 1337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen

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.

SEA M AB
17/10-2015
UVA

NOTER

Noter till resultaträkningen

Not		2018	2017
Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter		
	Årsavgifter bostäder	2 865 338	2 868 670
	Hyresintäkter bostäder	567 084	565 116
	Hyresintäkter lokaler	150 438	146 172
	Hyresintäkter garage	176 430	172 149
	Övriga intäkter	28 839	23 988
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	3 788 129	3 776 095
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2018	2017
	Övr ersättn och intäcker	8 237	147 398
	Summa övriga rörelseintäkter	8 237	147 398
Not 4	Driftkostnader	2018	2017
	Fastighetsskötsel, grundavtal	22 368	23 262
	Städ och entrémattor	128 074	126 080
	Fastighetsel	76 429	71 035
	Fjärrvärme	1 009 208	983 158
	Reparationer och underhåll	624 746	1 547 800
	Sophämtning	95 107	73 334
	Vatten	145 102	126 761
	Försäkringspremier	66 751	57 314
	Bredband och Kabel TV	74 191	73 527
	Tomträttsavgälder	278 600	278 600
	Fastighetsskatt/avgift	110 505	105 207
	Övriga driftkostnader	270 405	180 867
	Summa driftkostnader	2 901 486	3 646 945
Not 5	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Kameral förvaltning, grundavta	140 756	133 192
	Revisionsarvode	28 457	26 717
	Konsultarvoden	16 769	9 712
	Serviceavg till brf-organisati	5 056	4 972
	IT-tjänster	498	1 596
	Inkasso/betalningsföreläggande	1 409	349
	Bankkostnader	7 385	7 364
	Advokat- & rättegångskostnader	22 243	196 932
	Övriga externa kostnader	26 136	36 553
	Summa övriga externa kostnader	248 709	417 387
Not 6	Personalkostnader	2018	2017
	Styrelsearvoden	89 600	88 598
	Sociala avgifter	25 116	27 837
	Summa personalkostnader	114 716	116 435

TPT
KVS
JWA
BY

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	83 410 222	83 110 222
	Inköp	0	300 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 410 222	83 410 222
	Ingående avskrivningar	-6 680 239	-5 703 196
	Årets avskrivningar	-979 542	-977 043
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 659 781	-6 680 239
	Utgående redovisat värde	75 750 441	76 729 983
	Redovisat värde byggnader och fastighetsförbättr	75 676 578	76 651 054
	Redovisat värde markanläggningar	73 863	78 929
	Summa redovisat värde	75 750 441	76 729 983
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	64 708 000	64 708 000
	varav byggnader:	37 473 000	37 473 000
Not 8	Inventarier och installationer	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	1 489 923	1 489 923
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 489 923	1 489 923
	Ingående avskrivningar	-579 578	-478 384
	Årets avskrivningar	-98 298	-101 194
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-677 876	-579 578
	Utgående redovisat värde	812 047	910 345
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalt arvode ekonomisk förvaltning	31 563	30 976
	Förutbetald tomträttsavgäld	69 650	69 650
	Övriga förutbetalda kostnader	19 319	16 831
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 532	117 457

SEA
DUL
KUS
K
JWA
AA

NOTER

Not 10	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	740 547	526 327
	Amortering efter 5 år	21 932 705	22 316 506
	Summa långfristiga skulder	22 673 252	22 842 833

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2019	Skuld per 2018-12-31
SBAB	2019-09-17	0,70	100 000	1 375 000
SBAB	2019-12-13	1,85		6 643 534
SBAB	2019-11-14	0,79	36 876	8 609 466
SBAB	2019-12-13	1,85	32 693	5 214 821
SBAB	2019-04-03	0,79		1 000 000
Summa			169 569	22 842 821
Avgår kortfristig del				169 569
Summa långfristiga skulder				22 673 252

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna räntor	23 509	22 099
	Förskottsbetalda avgifter/hyror	323 815	280 495
	Upplupen värmekostnad	137 375	150 538
	Revisionarvode	26 864	25 000
	Övriga upplupna kostnader	38 116	331 642
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	549 679	809 774

JPK
 S. J. K.
 K. S.
 M.
 W. A.

NOTER

Övriga noter

Not 12 Skulder för ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	30 700 000	30 700 000
Summa ställda säkerheter	30 700 000	30 700 000

Stockholm 2019-03-11



Marie Alsterfält



Annika Holm



Karl von Schoultz



Petter Larsson Garcia



Johan Rådal



Niklas Lundkvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/3 2019.

Baker Tilly Mapema



Staffan 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 räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 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 de 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. De 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, utförar 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. Höjningen av väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

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 räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

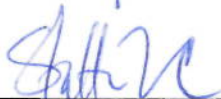
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Nacka

15/3-2019



Staffan Zander

Auktoriserad revisor