

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kvarteret Skeviksgatan

Org.nr. 769608-7191

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighet

Östra Ekedal 1:51, Värmdö kommun
Skeviksgatan 2-12 (endast jämna nr)
134 31 Gustavsberg
e-post: kvarteretskeviksgatan@gmail.com
hemsida: www.sbc.se/kvarteretskeviksgatan

Markarea: 8 709 m²

Styrelse

Styrelsen har under perioden 1 januari 2018 - 30 maj 2018 haft följande sammansättning:

Jenny Palm	ordförande
Lars Romson	vice ordförande
Kristina Nilo	ledamot
Mehriar Agah	ledamot

Daniela Prata	suppleant
Christel Eklöf	suppleant
Mats Sonnesjö	suppleant

Styrelsen

Styrelsen har under perioden 30 maj 2018- 31 december 2018 haft följande sammansättning:

Jenny Palm	ordförande
Amanda Fagerlund	vice ordförande
Mehriar Agah	ledamot
Kristina Nilo	ledamot

Mats Sonnesjö	suppleant
Daniela Prata	suppleant
Christel Eklöf	suppleant

Revisor

Solveig Turunen	Revisionsfirman Solitär
-----------------	-------------------------

Valberedning

Bina Paulin

Brf Kvarteret Skeviksgatan

Org.nr. 769608-7191

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2018. Styrelsen har under året arbetat med flera föreningsfrågor och har avhållit 8 st protokollförda sammanträden under perioden 2018-01-01 - 2018-12-31.

Av föreningens 25 lägenheter var 23 upplåtna med bostadsrätt och 2 som hyresrätt under 2018.

Lägenhetsfördelning:

1 lägenhet med 1 rum och koksåp

1 lägenhet med 1 rum och kokvrå

1 lägenhet med 2 rum och kokvrå

8 lägenheter med 1 rum och kök

10 lägenheter med 2 rum och kök

3 lägenheter med 3 rum och kök

1 lägenhet med 4 rum och kök

Total lägenhetsyta är 1441 kvm (BOA)

Under 2018 har 4 st lägenheter överlåtits till nya medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Canseko AB.

Föreningen är medlem i Gustavsbergs vägförening som förvaltar gemensamma tillfartsvägar i området. Föreningens andelstal är 22,50.

Föreningen har under året varit medlem i SBC Sveriges BostadsrättsCentrum.

Ekonomi

Avgiften höjdes med 4% från och med januari 2018. Hyresrätternas avgifter var oförändrade.

2018 uppgick styrelsearvodet till 45 500 kr och de sociala avgifterna till 13 383 kr.

Den ekonomiska förvaltaren Canseko AB debiterar vid försäljning en upplåtelseavgift om f.n. 1 100 kr att betalas av säljaren samt en pantsättningsavgift om f.n. 440 kr som debiteras pantsättaren.

Företagets säte är Värmdö kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten:

Under året har föreningen byggt plank och staket i anslutning till våra nya parkeringsplatser. Vi har också fått bygglov för våra kommande takomläggningar efter en långvarig process med Värmdö kommun. Aborist har under oktober månad gått igenom föreningens stora träd och säkerhetsbeskurit.

Föreningen har haft två gemensamma städhelger under året, vår och höst.

Brf Kvarteret Skeviksgatan

Org.nr. 769608-7191

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 34 medlemmar och vid årets slut 33 medlemmar. Under året har 6 st medlemmar lämnat föreningen och 5 st nya medlemmar har tillkommit.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 134 499	1 080 789	1 073 325	1 097 468
Resultat efter finansiella poster	94 609	-416 911	-771 533	-206 008
Soliditet (%)	77	76	76	72,29
Operativt resultat		209 911	-564 533	992

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond f yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 666 128	5 281 107	627 098	-2 293 164	-416 911
Balanseras i ny räkning				-416 911	416 911
Avsättning fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Årets nyttjande fond yttre underhåll			-463 375	463 375	
Årets resultat					94 609
Belopp vid årets utgång	17 666 128	5 281 107	463 723	-2 546 700	94 609

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 546 699
Årets resultat	94 609
	-2 452 090
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	-2 752 090
	-2 452 090

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
	Not	2018-12-31	2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 134 499	1 080 789
Summa rörelseintäkter		1 134 499	1 080 789
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-697 565	-1 162 666
Personalkostnader	4	-58 183	-58 624
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-233 541	-207 000
Summa rörelsekostnader		-989 289	-1 428 290
Rörelseresultat		145 210	-347 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 023	3 749
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 624	-73 159
Summa finansiella poster		-50 601	-69 410
Resultat efter finansiella poster		94 609	-416 911
Resultat före skatt		94 609	-416 911
Årets resultat		94 609	-416 911



BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	24 202 793	24 409 793
Markanläggning	5	371 568	0
Pågående nyanläggningar		0	325 590
Summa materiella anläggningstillgångar		24 574 361	24 735 383
Summa anläggningstillgångar		24 574 361	24 735 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 828	2 136
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 228	15 400
Summa kortfristiga fordringar		19 056	17 536
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 504 867	2 624 726
Summa kassa och bank		2 504 867	2 624 726
Summa omsättningstillgångar		2 523 923	2 642 262
SUMMA TILLGÅNGAR		27 098 284	27 377 645



Brf Kvarteret Skeviksgatan

Org.nr. 769608-7191

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	17 666 128	17 666 128
Upplåtelseavgifter	5 281 107	5 281 107
Fond för yttre underhåll	463 723	627 098
Summa bundet eget kapital	23 410 958	23 574 333
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 546 699	-2 293 164
Årets resultat	94 609	-416 911
Summa fritt eget kapital	-2 452 090	-2 710 075
Summa eget kapital	20 958 868	20 864 258
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 5 933 300	6 143 300
Summa långfristiga skulder	5 933 300	6 143 300
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 30 000	142 000
Leverantörsskulder	15 317	69 936
Skatteskulder	3 170	2 967
Övriga skulder	15 517	15 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 112	139 625
Summa kortfristiga skulder	206 116	370 087
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	27 098 284	27 377 645

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader	100
Markanläggning	15

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter brf	1 006 500	967 872
Hysesintäkter bostäder	109 836	109 836
P-platser	11 950	0
Kabel-TV	2 832	2 832
Avgift andrahandsuthyrning	1 516	-0
Öresutjämning	1 865	249
	1 134 499	1 080 789



Brf Kvarteret Skeviksgatan

Org.nr. 769608-7191

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighets- och trädgårdsskötsel underhåll	-17 363	-15 688
Städning	-38 640	-45 222
Serviceavtal	-6 225	-4 980
El för drift och belysning	-36 226	-30 443
Uppvärmning	-266 175	-256 137
Vatten	-102 680	-103 372
Sophämtning	-40 692	-45 384
Gustavsbergs vägförening	-20 250	-20 250
Fastighetsförsäkring	-19 882	-18 344
Kabel-TV	-20 895	-20 458
Lås och portar	-0	-7 315
Installationer och reparationer	-10 880	-463 375
Kommunal fastighetsavgift	-33 425	-32 876
Förbruknings-inventarier/-material	-7 191	-4 044
Administrationskostnader	-1 225	-14 147
Postbefordran	-360	-140
Revisionsarvoden	-17 750	-23 000
Förvaltningsarvode	-39 932	-40 170
Sociala aktiviteter	-1 018	-550
Bankkostnader	-6 353	-6 131
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-4 480	-4 390
Diverse kostnader (övriga externa kostnader)	-5 923	-6 250
	-697 565	-1 162 666

Not 4 Personal

Styrelsearvoden	44 800	44 800
Sociala kostnader	13 383	13 824
Summa	58 183	58 624

Noter till balansräkningen

Not 5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	20 716 596	20 716 596
Akkumulerad avskrivning	-1 106 803	-899 803
Årets avskrivning	-207 000	-207 000
Mark	4 800 000	4 800 000
Redovisa värde	24 202 793	24 409 793
Markanläggning		
Pågående nyanläggning	0	325 590
Omklassificering	325 590	0
Årets inköp	72 519	0
Akkumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-26 541	0
Redovisa värde	371 568	325 590
Summa Total	24 574 361	24 735 383

Markanläggningen avser den nya P-platsen med omgivande staket.

<i>Taxeringsvärden</i>	2018	2017
Mark	4 682 000	4 682 000
Byggnader	9 800 000	9 800 000
	14 482 000	14 482 000

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånener	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Nordea	3978 86				
	68169	1,750%	2023-11-15	1 684 000	0
Nordea	3978 87				
	46500	0,250%	2021-11-17	1 758 500	0
Nordea	3978 88				
	22231	1,035%	2019-03-13	2 520 800	30 000
				5 963 300	30 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 933 300
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 773 300

Lån 3978 88 22231 förfaller och läggs om 2019-03-13. Lånet rubriceras därför som långfristig skuld. Det nya lånet med samma belopp kommer att amorteras med 10 000 per kvartal.

Not 7 Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 750 000	10 750 000

Not 8 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	inga	inga
---------------------	------	------

Not 9 Definition av nyckeltal

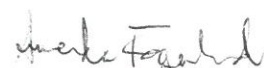
Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Operativt resultat: Årets resultat exklusive årets avskrivningar

Brf Kvarteret Skeviksgatan
Org.nr. 769608-7191

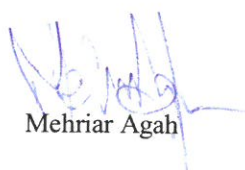
Gustavsberg 2019-05-10



Jenny Palm



Amanda Fagerlund

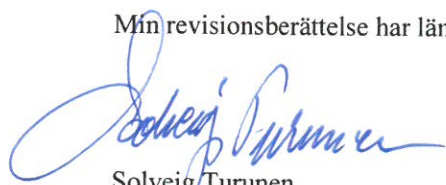


Mehriar Agah



Kristina Nilo

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2019



Solveig Turunen
Godkänd revisor
Revisionsfirman Solitär

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Kvarteret Skeviksgatan**
Organisationsnummer 769608-7191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Skeviksgatan för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen alls 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 väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte när 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 misstag, 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 utförts enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av revisionen 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerade i maskopi, förfalskning, avsiktligt utelämnande, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

-Skaffar jag mig en förståelse för 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 föreningen 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en granskning av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvarteret Skeviksgatan för 2018-01-01 – 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande bolagets resultat. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och tillse att bolagets 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 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

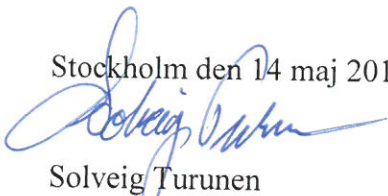
på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets resultat inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens resultat 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 maj 2019



Solveig Turunen
Godkänd revisor