



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fyrskellet

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fyrskeppet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2015-05-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Fredrik Swan Andreassen	Ledamot	
Anna Barroso Sundin	Ledamot	
Pierre-Brice Helsing	Ledamot	Avflyttad
Lena Fohlin	Ledamot	
Annika Lundquist	Ledamot	
Thomas Olofsson	Ledamot	
Jani Petteri Sallinen	Ledamot	

Dan Alås	Suppleant
Ann-Mari Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dan Alås, Fredrik Swan Andreassen, Anna Barroso Sundin, Pierre-Brice Helsing, Annika Lundquist, Thomas Olofsson och Ann-Mari Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Svensson

Ordinarie Extern

BDO Mälardalen AB

Valberedning

Daniel Ericsson

Sammanställande

Jonas Lantz

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Barsebäck 1	2010	Stockholm
Falsterbo 1	2010	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

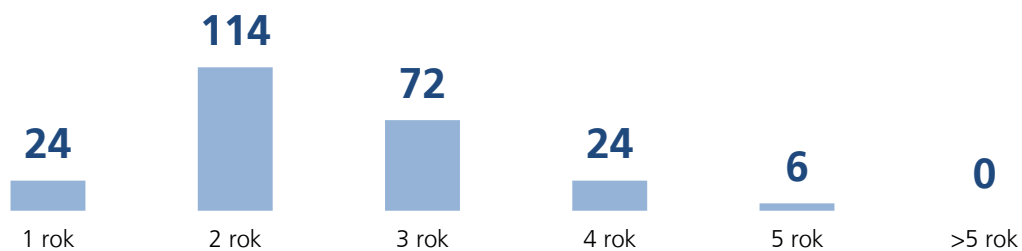
Fastigheterna bebyggdes 1949 - 1950 och består av 10 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 041 m², varav 15 086 m² utgör lägenhetsyta och 955 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 215 lägenheter med bostadsrätt samt 25 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

Övernattningslägenhet

Kommentar

Gratis för medlemmar

250 kr/dygn för medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering lokaler till uthyrningsbart skick	2017
Källardörrar skalskydd	2017
Planerat underhåll	År
Fasader och dränering	2018-2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Städning	SBC
Markskötsel	PT Gruppen AB
Snöröjning	PT Gruppen AB
Bevakning	Securitas Sverige AB/Bevakningsassistens AB
Kabel-TV	Canal Digital
Bredband	Bredbandsbolaget
El	Fortum Markets AB/Elkraft Sverige AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Apelns Big Bag AB/Trafikkontoret AB
Trädgårdsskötsel	Rubb & Stubb
Lägenhetsförteckning	SBC

Föreningens ekonomi

Ett av lånen om 22,5 mkr har omförhandlats, och därmed har vi ytterligare minskat våra totala räntekostnader i föreningen, jämfört med förra året.

Till skillnad från tidigare år har vi haft tur med skador under 2017. Vi har under året haft ca 40 % lägre kostnad beträffande skador mot 2016.

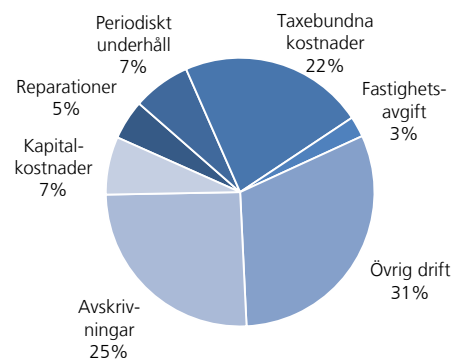
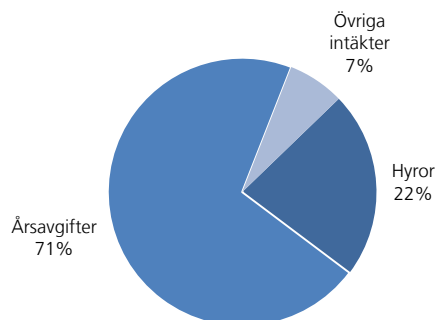
Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 2 % från 1 januari 2018. Detta med anledning av de nödvändiga underhåll vi har framför oss, och för att bibehålla vår balanserade och trygga ekonomi även de kommande åren. Tanken är att vi ska klara att finansiera uppstarten av dränering och fasadprojektet, men vi kan komma att behöva ta nya lån för att klara utgifter vi har framför oss.

Vi har i december 2017 upplåtit en hyresrätt till bostadsrätt.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	16 145 991	13 404 741
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	14 083 708	13 956 617
Finansiella intäkter	35 499	48 365
Medlemsinsatser	2 350 000	5 004 490
	16 469 208	19 009 471
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	10 415 626	11 488 019
Finansiella kostnader	1 076 243	1 641 926
Ökning av kortfristiga fordringar	2 044 679	78 496
Minskning av långfristiga skulder	0	3 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	823 282	59 779
	14 359 830	16 268 221
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	18 255 369	16 145 991
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 109 378	2 741 250

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De yttre källardörrarna är nu utbytta till tidsenliga men ändå modernare och säkrare modeller, som ett led i vårt arbete med ett förbättrat skalskydd.

Nya skyltar är uppsatta i området med tydligare anvisningar till våra adresser.

En översyn av de yttre stammarna är nu gjord och det framkom att det kan finnas behov av underhållsåtgärder i vissa huskroppar. Beslut om utökad utredning gällande stammarna kan komma att tas i ett senare skede. I samband med översynen av stammarna har vi funnit att fastigheterna är i behov av dränering, och inför fasadrenoveringen har styrelsen därför beslutat att en sådan åtgärd ska utföras innan själva arbetet med fasaderna påbörjas.

Styrelsen har under året via en trädgårdsarkitekt tagit fram ritningar och förslag till förnyelse av våra markytor och gemensamma utemiljö. Tanken är att vi efter fasadrenoveringen, ska ha en plan för hur vi ytterligare kan förhöja helhetsintrycket, och öka trivseln i hela föreningen.

Vi har i föreningen flera större lokaler och har under året gjort vissa ytskiktsrenoveringar för att öka attraktionsvärdet för potentiella hyresgäster. Styrelsen arbetar aktivt för att hitta intressenter, och har skrivit avtal med två nya aktörer.

Föreningen har beviljats bygglov till en av våra största lokaler, för att ha möjlighet att göra om den till en bostad och eventuellt upplåta den till bostadsrätt. Ett sådant beslut måste dock tas av stämman när och om det blir aktuellt med en ombyggnation. Lokalen kan dock komma att nyttjas av entreprenör under fasadarbetena vilket kan medföra betydande besparingar i projektet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 214 st
Överlåtelse under året: 25 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 302
Tillkommande medlemmar: 41
Avgående medlemmar: 37
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 306

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	739	735	716	714
Hyror/m ² hyresrättsyta	930	923	1 001	952
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 903	8 903	9 126	9 197
Elkostnad/m ² totalyta	14	14	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	153	155	124	126
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	102	139	198
Soliditet (%)	63	63	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 309	-3 052	-2 813	-7 497
Nettoomsättning (tkr)	13 900	13 848	13 337	12 977

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 15 086 m² bostäder och 955 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	224 961 000	660 000	0	224 301 000
Upplåtelseavgifter	14 701 001	1 690 000	0	13 011 001
Fond för yttre underhåll	0	0	-914 855	914 855
S:a bundet eget kapital	239 662 001	2 350 000	-914 855	238 226 856
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-25 231 662	0	-2 136 817	-23 094 845
Årets resultat	-1 309 331	-1 309 331	3 051 672	-3 051 672
S:a ansamlad förlust	-26 540 993	-1 309 331	914 855	-26 146 517
S:a eget kapital	213 121 008	1 040 669	0	212 080 339

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 309 331
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-25 231 662
summa balanserat resultat	-26 540 993

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-26 540 993
----------------------------------	--------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	13 899 702	13 848 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 006	118 368
Summa rörelseintäkter		14 083 708	13 966 579
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-8 740 726	-9 967 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 201 788	-1 047 751
Personalkostnader	Not 6	-473 112	-473 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 936 669	-3 936 670
Summa rörelsekostnader		-14 352 296	-15 424 689
RÖRELSERESULTAT		-268 587	-1 458 111
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 499	48 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 076 243	-1 641 926
Summa finansiella poster		-1 040 744	-1 593 561
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 309 331	-3 051 672
ÅRETS RESULTAT		-1 309 331	-3 051 672

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8 315 905 453	319 839 825
Maskiner och inventarier	Not 9 20 168	22 465
Summa materiella anläggningstillgångar	315 925 621	319 862 290
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	315 925 621	319 862 290
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 024	15 914
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 11 588 296	7 393 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 803 868	869 097
Summa kortfristiga fordringar	12 398 188	8 278 934
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8 865 881	8 831 079
Summa kassa och bank	8 865 881	8 831 079
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	21 264 069	17 110 013
SUMMA TILLGÅNGAR	337 189 690	336 972 303

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		239 662 001	237 312 001
Fond för yttre underhåll	Not 12	0	914 855
Summa bundet eget kapital		239 662 001	238 226 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 231 662	-23 094 845
Årets resultat		-1 309 331	-3 051 672
Summa fritt eget kapital		-26 540 993	-26 146 517
SUMMA EGET KAPITAL		213 121 008	212 080 339
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	120 000 000	120 000 000
Summa långfristiga skulder		120 000 000	120 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		748 133	1 437 498
Skatteskulder		744 480	713 390
Övriga skulder		950 339	1 076 946
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 625 730	1 664 131
Summa kortfristiga skulder		4 068 682	4 891 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		337 189 690	336 972 303

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	9 956 643	9 905 576
Hyror bostäder	1 814 136	1 889 952
Hysesbortfall	0	-142 765
Hyror lokaler momspliktiga	429 188	517 485
Hyror lokaler	140 384	111 540
Hyror garage/parkering moms	26 616	30 168
Hyror garage/parkering	755 563	738 237
Bredbandsintäkter	648 716	645 119
Värmeintäkter	5 796	5 796
Gemensamhetslokal	0	1 500
Parkering	7 315	0
Övriga debiterade avgifter	1 740	1 740
Överlåtelse/pantsättning	80 592	103 037
Avgift andrahandsuthyrning	12 277	10 573
Gästlägenhet	20 750	30 275
Öresutjämning	-13	-22
	13 899 702	13 848 210

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	177 996	107 959
Övriga intäkter	6 010	10 409
	184 006	118 368

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	227 622	218 828
	Fastighetsskötsel beställning	93 049	83 902
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	160 573	119 040
	Fastighetsskötsel gård beställning	164 246	58 974
	Snöröjning/sandning	129 920	144 988
	Städning entreprenad	321 659	307 874
	Städning enligt beställning	5 153	25 048
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	276
	Myndighetstillsyn	11 424	17 727
	Bevakning	44 263	42 077
	Sophantering	0	2 139
	Gård	9 617	65 421
	Serviceavtal	2 679	2 647
	Förbrukningsmateriel	13 141	36 100
	Störningsjour och larm	2 357	4 686
	Brandskydd	16 429	0
		1 202 132	1 129 726
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	52 285
	Hyreslägenheter	87 194	23 394
	Lokaler	5 693	90 612
	Gemensamma utrymmen	6 101	23 619
	Tvättstuga	23 657	32 973
	Sophantering/återvinning	1 598	0
	Källare	0	9 581
	Entré/trapphus	0	51 736
	Lås	77 099	26 401
	VVS	36 026	111 942
	Värmeanläggning/undercentral	11 798	10 077
	Ventilation	0	14 106
	Elinstallationer	34 148	43 692
	Bredband	0	3 720
	Fasad	5 097	1 860
	Fönster	0	24 805
	Balkonger/altaner	10 569	0
	Mark/gård/utemiljö	22 664	49 043
	Garage/parkering	11 131	4 317
	Skador/klotter/skadegörelse	49 498	89 601
	Vattenskada	351 992	704 820
		734 267	1 368 584
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	116 250	0
	Lokaler	0	142 902
	Gemensamma utrymmen	898 635	1 006 148
	Lås	35 012	0
	Elinstallationer	24 885	0
	Garage/parkering	0	660 523
		1 074 783	1 809 573

Not 4 fortsättning	2017	2016
Taxebundna kostnader		
El	228 620	222 149
Värme	2 458 715	2 485 973
Vatten	418 054	396 257
Sophämtning/renhållning	268 864	324 730
Grovsopor	58 778	0
	3 433 031	3 429 109
Övriga driftkostnader		
Försäkring	166 888	117 182
Tomträttsavgäld	875 700	875 700
Kabel-TV	142 290	140 458
Bredband	733 755	730 224
	1 918 634	1 863 564
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	377 880	366 600
TOTALT DRIFTKOSTNADER	8 740 726	9 967 156
Not 5	2017	2016
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Kreditupplysning	9 507	18 625
Tele- och datakommunikation	15 230	26 196
Juridiska åtgärder	42 449	12 250
Inkassering avgift/hyra	22 815	3 269
Hysesförluster	0	152 512
Förvaltning	241 575	231 548
Revisionsarvode extern revisor	49 745	37 899
Föreningskostnader	54 949	30 354
Styrelseomkostnader	0	6 410
Fritids- och trivselkostnader	2 266	17 402
Förvaltningsarvode	240 914	230 282
Förvaltningsarvoden övriga	94 927	133 504
Administration	160 979	17 269
Korttidsinventarier	8 352	0
Konsultarvode	243 849	7 499
Föreningsavgifter	4 170	14 230
Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 060	0
Övriga driftkostnader	0	108 503
	1 201 788	1 047 751

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	360 000	360 000
	Sociala kostnader	113 112	113 112
		473 112	473 112
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	3 174 785	3 174 785
	Förbättringar	759 588	759 588
	Inventarier	2 297	2 297
		3 936 669	3 936 670
Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	333 459 878	333 459 878
	Utgående anskaffningsvärde	333 459 878	333 459 878
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 620 053	-9 685 680
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 934 372	-3 934 373
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 554 426	-13 620 053
	Planenligt restvärde vid årets slut	315 905 453	319 839 825
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	153 910 000	153 910 000
	Taxeringsvärde mark	91 318 000	91 318 000
		245 228 000	245 228 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	239 000 000	239 000 000
	Lokaler	6 228 000	6 228 000
		245 228 000	245 228 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 732	29 732
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 732	29 732
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 267	-4 970
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 297	-2 297
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 564	-7 267
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 168	22 465

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattkonto	21 368	24 921
	Momsavräkning	0	45 519
	Klientmedel hos SBC	9 389 488	7 314 912
	Inkasso	0	8 571
	Fordringar	62 440	0
	Avräkning övrigt	2 115 000	0
		11 588 296	7 393 923

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Försäkring	161 935	134 501
	Kabel-TV	35 589	35 444
	Bredband	181 969	181 238
	Ekonomisk förvaltning	0	59 982
	Teknisk förvaltning	0	60 313
	Fastighetsskötsel	0	56 005
	Städning	0	80 196
	Tomträttsavgäld	218 925	218 925
	El	29 994	25 435
	Bevakningskostnader	7 478	6 998
	Medlemsavgifter	10 060	10 060
	Försäkringsersättning	157 918	0
		803 868	869 097

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	914 855	699 008
	Reservering enligt stadgar	0	215 847
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-914 855	0
	Vid årets slut	0	914 855

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,250 %	22 500 000	22 500 000	2021-03-01
	Nordea	1,180 %	32 500 000	32 500 000	2020-11-18
	Nordea	0,900 %	29 500 000	29 500 000	2019-01-14
	Nordea	0,271 %	35 500 000	35 500 000	2018-01-08
	Summa skulder till kreditinstitut		120 000 000	120 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			120 000 000	120 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 120 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	172 013 622	172 013 622

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Värme	355 191	354 602
	Extern revisor	42 000	34 000
	Ränta	122 584	129 887
	Avgifter och hyror	1 066 576	1 110 122
	Reparationer	0	35 519
	Förvaltningsarvoden övriga	11 517	0
	Snöröjning/sandning	27 863	0
		1 625 730	1 664 130

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har tagit in offerter från olika entreprenörer vad gäller underhållsarbetet med både dränering och fasadrenovering. Styrelsen har valt SBC som är ett starkt och etablerat företag som arbetat i många år med bostadsrättsföreningar. SBC är också en nära samarbetspartner vad gäller vår förvaltning, och det känns tryggt att ha ett bolag som vi redan har en relation till.

Arbetet med att ta fram förslag på olika tillvägagångssätt, samt kostnadskalkyler kommer att påbörjas under våren 2018.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 20 / 3 2018

Jani Petteri Sallinen
Ordförande

Annikka Lundquist
Sekreterare

Fredrik Swan Andreassen
Ledamot

Thomas Olofsson
Ledamot

Anna Barroso Sundin
Vice ordförande

Lena Fohlin
Kassör

Pierre-Brice Hellsing
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 3 2018

BDO Mälardalen AB

Per Svensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fyrskippet
Org.nr. 769616-1442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fyrskippet 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

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 Fyrskippet 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 "Revisorns 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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.

Stockholm den 23/3 2018

BDO Mälardalen AB

Per Svensson

Auktoriserad revisor