

# Årsredovisning

för

## Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen

769628-3865

Räkenskapsåret

2017

AS  
Jen  
F

Styrelsen för Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Styrelsen och övriga funktionärer

#### Ordinarie styrelseledamöter

Peter Andersson

Jessica Fredson

Jill Rydiander

Anton Stenlund

Kristian Sylwander

#### Styrelsesuppleanter

Fredrik Öhrström

#### Ordinarie revisorer

Carina Brandin

#### Valda t.o.m. årsstämman

2018

2018

2018

2018

2018

#### Valda t.o.m. årsstämman

2018

#### Valda t.o.m. årsstämman

2018

### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Malmö Bommen 1 där ett flerbostadshus med 87 lägenheter och 2 lokaler uppförts. Medlemmarna flyttade in i december 2016.

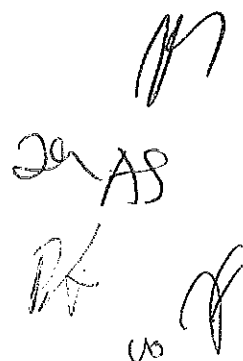
Föreningen äger 256 (500) aktier i Malmö Bommen 1 AB, 556987-0859, som bedriver parkeringsverksamhet.

### Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
87	Lägenheter	5646 m <sup>2</sup>
2	Lokaler	470 m <sup>2</sup>

### Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2014/15 (18 mån)
Nettoomsättning	4 896	221	0
Resultat efter finansiella poster	-330	-23	0
Soliditet (%)	69	69	100



### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	202 290 000		-23 442	202 266 558
Disposition av föregående års resultat:		-23 442	23 442	0
Årets resultat			-330 372	-330 372
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>202 290 000</b>	<b>-23 442</b>	<b>-330 372</b>	<b>201 936 186</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-23 442
årets förlust	-330 372
	<b>-353 814</b>

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	169 000 -522 814 <b>-353 814</b>
--	--

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

W  
JH AR  
PK  
F

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 896 462	221 384
		<b>4 896 462</b>	<b>221 384</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	3		
Driftskostnader	4	-1 461 486	-72 903
Övriga kostnader		-346 970	-49 100
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 314 302	-76 665
		<b>-4 122 758</b>	<b>-198 668</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>773 704</b>	<b>22 716</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 104 075	-46 158
		<b>-1 104 075</b>	<b>-46 158</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-330 371</b>	<b>-23 442</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-330 371</b>	<b>-23 442</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-330 372</b>	<b>-23 442</b>

M

ser AS

P.F. JF

09

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	289 373 033	291 507 335
		<b>289 373 033</b>	<b>291 507 335</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6, 7	11 371	26 951
		<b>11 371</b>	<b>26 951</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>289 384 404</b>	<b>291 534 286</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		105 525	467 214
Fordringar hos koncernföretag		49 669	0
Övriga fordringar		168 233	428 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		69 702	82 298
		<b>393 129</b>	<b>977 619</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 008 707	736 521
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 401 836</b>	<b>1 714 140</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>291 786 240</b>	<b>293 248 426</b>

W  
K AS  
PA F  
00

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		202 290 000	202 290 000
		<b>202 290 000</b>	<b>202 290 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-23 442	0
Årets resultat		-330 372	-23 442
		<b>-353 814</b>	<b>-23 442</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>201 936 186</b>	<b>202 266 558</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	87 777 499	89 494 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 777 499</b>	<b>89 494 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		896 140	0
Aktuella skatteskulder		84 000	0
Övriga skulder		209 341	855 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		883 074	632 456
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 072 555</b>	<b>1 487 868</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>291 786 240</b>	<b>293 248 426</b>

↘  
De AS  
R/F  
60

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avser.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	1 %
Tak, fasad och fönster	2 %
El, värme, installationer	4 %

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

✓  
20 AS  
P.F. F  
cb

### **Låneskulder och leverantörsskulder**

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

### **Skatter**

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	3 722 369	162 963
Hyror lokaler	846 744	36 800
Hyror garage och parkeringsplatser	327 349	21 621
	<b>4 896 462</b>	<b>221 384</b>

### **Not 3 Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

VM  
AS  
P  
F  
CB



#### Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Uppvärmning	398 396	40 191
El	225 747	9 225
Vatten/avlopp	271 511	0
Sophämtning/renhållning	82 395	3 840
Fastighetsskötsel och förvaltning mm	369 169	10 870
Fastighetsförsäkring	30 269	3 302
Fastighetsskatt	84 000	0
	<b>1 461 487</b>	<b>67 428</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	291 584 000	0
Inköp	180 000	291 584 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>291 764 000</b>	<b>291 584 000</b>
Ingående avskrivningar	-76 665	0
Årets avskrivningar	-2 314 302	-76 665
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 390 967</b>	<b>-76 665</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>289 373 033</b>	<b>291 507 335</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 951	0
Inköp		26 951
Försäljningar/utrangeringar	-15 580	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 371</b>	<b>26 951</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 371</b>	<b>26 951</b>

W  
OR AS  
PA F  
(8)

**Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>	
Malmö Bommen 1 AB	51%	51%	256	11 371	
				<b>11 371</b>	
				<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Malmö Bommen 1 AB	556987-0859	Säte Malmö		63 471	35 974

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Swedbank hypotek	87 777 499	89 494 000
	<b>87 777 499</b>	<b>89 494 000</b>

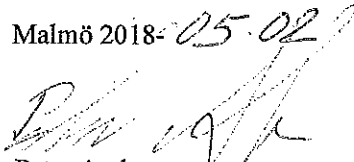
**Not 9 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckning	89 494 000	89 494 000
	<b>89 494 000</b>	<b>89 494 000</b>


MS  
AS  
2017-12-31

### Styrelsens namnunderskrifter

Malmö 2018-05-02



Peter Andersson



Jessica Fredson



Jill Rydén



Anton Stenlund



Kristian Sylwander

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-08



Carina Brandin

D  
02

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen

Org.nr 769628-3865

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Skeppsträdgården 1 i Västra Hamnen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Ulricehamn 2018-05-08

  
Carina Brandin