

ÅRSREDOVISNING

2017-01-01 - 2017-12-31

för

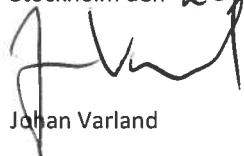
Brf Skräddaren
769629-2841

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Tilläggsupplysningar	7

FASTSTÄLLESEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den . Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 26/3-2018



Johan Varland

ÅRSREDOVISNING

2017-01-01 - 2017-12-31

för

Brf Skräddaren

769629-2841

Årsredovisningen omfattar:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Tilläggsupplysningar	7

Brf Skräddaren
769629-2841

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF SKRÄDDAREN

Styrelsen för Brf Skräddaren avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sykorgen 6 i Stockholm.

Antalet medlemmar uppgick vid årets slut till 4 stycken.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inflyttningar har skett kontinuerligt under året.

Ägarförhållanden

Föreningen ägs till 100% av dess medlemmar.

Det har inte skett några ägarförändringar under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt tkr

	2017	2016	2014/2015
Hysesintäkter	1 267	-	-
Resultat e. finansiella poster	7 870	-53	-3
Eget kapital	7 814	-56	-3
Balansomslutning	286 622	306 032	195 275

Brf Skräddaren
769629-2841

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad förlust	-56 103
årets vinst	<u>7 869 919</u>
	<u>7 813 816</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att

i ny räkning balanseras	<u>7 813 816</u>
	<u>7 813 816</u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Brf Skräddaren
769629-2841

RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		1 267	-
		1 267	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-495	-
Övriga externa kostnader		-135	-53
		-630	-53
Rörelseresultat		637	-53
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	8 038	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-805	-
Resultat efter finansiella poster		7 870	-53
Resultat före skatt		7 870	-53
ÅRETS RESULTAT		7 870	-53

Brf Skräddaren
769629-2841

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	48 992	48 992
Pågående fastighetsarbeten	6	232 089	216 388
Summa materiella anläggningstillgångar		281 081	265 380
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	7	-	20 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	20 000
Summa anläggningstillgångar		281 081	285 380
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		41	-
Övriga fordringar		-	100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34	1 527
Summa kortfristiga fordringar		75	1 627
Kassa och bank		5 466	19 025
Summa omsättningstillgångar		5 541	20 652
SUMMA TILLGÅNGAR		286 622	306 032

Brf Skräddaren
769629-2841

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		0	0
Summa bundet eget kapital		0	0
Fritt eget kapital			
Balanserad förlust		-56	-3
Årets resultat		7 870	-53
Summa fritt eget kapital		7 814	-56
Summa eget kapital		7 814	-56
Långfristiga skulder			
	8		
Byggnadskreditiv		-	89 909
Skulder till kreditinstitut		50 000	45 000
Skulder till koncernföretag		-	20 000
Erhållna handpenningar		-	24 865
Övriga långfristiga skulder		227 186	114 692
Summa långfristiga skulder		277 186	294 466
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		360	3 524
Övriga kortfristiga skulder		1 188	118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		74	7 980
Summa kortfristiga skulder		1 622	11 622
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		286 622	306 032

Brf Skräddaren
769629-2841

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital				
2016-01-01	0	-	-3	-3
Disposition enligt årsstämman		-3	3	0
Årets resultat			-53	-53
Utgående eget kapital 2016-12-31	0	-3	-53	-56
Ingående eget kapital				
2017-01-01	0	-3	-53	-56
Disposition enligt årsstämman		-53	53	0
Årets resultat			7 870	7 870
Utgående eget kapital 2017-12-31	0	-56	7 870	7 814

Brf Skräddaren
769629-2841

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av föreningens finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde.

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Föreningens funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för Föreningen. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Föreningen genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta.

Hysesintäkter

Föreningens hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hysesintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt.

Personal

Föreningen har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter

Föreningens fastigheter upptas till anskaffningsvärde med tillägg för prestandahöjande investeringar. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående fastighetsarbeten.

Fastigheten är för närvarande i projekteringskedet, därav sker ingen avskrivning under året.

Pågående fastighetsarbeten

Pågående fastighetsarbeten upptas till anskaffningsvärde.

Brf Skräddaren
769629-2841

Nedskrivningar

Redovisade värden för föreningens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Leasade tillgångar

I föreningen redovisas samtliga leasingavtal enligt reglerna för operationell leasing.

Hyses- och kundfordringar

Hyses- och kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hysesfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hyresfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Skulder

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när föreningen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller föreningen på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument redovisas till anskaffningsvärde.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Brf Skräddaren
769629-2841

Kassaflödesanalys

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med K3 kräver att styrelsen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

De bedömningar som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande räkenskapsår behandlas nedan:

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Ingen nedskrivning har skett.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017	2016
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	8 038	-
Summa	8 038	0

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017	2016
Räntekostnader, koncernföretag	-	-
Räntekostnader, övriga	-805	-
Summa	-805	0

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	48 992	48 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 992	48 992
Utgående redovisat värde byggnader och mark	48 992	48 992

Brf Skräddaren
769629-2841

Not 6 Pågående fastighetsarbeten

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde vid årets början	216 388	125 026
Investeringar	49 901	91 362
Justering köpeskilling projekt	-34 200	-
Utgående redovisat värde	232 089	216 388

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Redovisat värde vid årets början	20 000	20 000
Avgående poster	-20 000	-
Utgående redovisat värde	0	20 000

Not 8 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	277 186	294 466
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
Summa	277 186	294 466

Brf Skräddaren
769629-2841

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	50 000	70 000
Summa panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	50 000	70 000
Summa ställda säkerheter	50 000	70 000

Stockholm den 26 mars 2018


Hans Svedberg


Johan Varland


Conny Molinder

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2018

Grant Thornton Sweden AB



Johan Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skräddaren
Org.nr. 769629-2841

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skräddaren 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 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, 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 Bostadsrättsföreningen Skräddaren för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 26/3 2018

Grant Thornton Sweden AB



Johan Andersson

Auktoriserad revisor