Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Skeppsbyggaren
organisationsnummer 769626-1101

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Skeppsbyggaren för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 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 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 Skeppsbyggaren för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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.

Östersund den 9 maj 2018

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Årsredovisning

2017-01-01 - 2017-12-31

Brf Skeppsbyggaren

Org.nr 769626-1101

Styrelsen för Brf Skeppsbyggaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2017 t.o.m. den 31 december 2017, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens fastighet
Föreningen är ägare till fastigheten Sannegården 64:1 i Göteborgs kommun.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i nio våningar med totalt 89 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 864 m², och två lokaler med en total lokalarea om ca. 200 m². Föreningen disponerar över 69 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen
I fastigheten finnas det en undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral/el-telerum samt fläktrum. I fastigheten finnas det även fyra hissar med entréer och trapphus liksom cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd. Utrymme för sopsug finns också.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Göteborg Sannegården ga:10, som omfattar sopsugsterminal med erforderlig utrustning och ledningar för sopsug inklusive ventiler. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningens lokaler
Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m²/platser	Löptid t.o.m.
Restaurang Piga AB	Restaurang	ja	115	2020-09-30
Göteborgs Kimchi Restaurang AB	Restaurang	ja	85	2020-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.
Föreningen har 2016 erhållit 1 012 211 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäster som bedriver

mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.
Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. den 22 februari 2018 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Fastighetens underhållsbehov
Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m2 boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2017 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) var 611kr/m2.

Föreningens skattemässiga status
Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2015.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.
Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning. Avtalet gällde till den 31 oktober 2017. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 december 2017 är Guab AB.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gällde till den 31 december 2017. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är Agenta Förvaltning AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi
Föreningens långfristiga lån
Under året har föreningen amorterat 1 904 000 kronor (1 428 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Under året har 15 (åtta) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att två (noll) lägenheter upplåtits i andrahand.

Under året har föreningens lokalhyresgäst Snabbmatsgruppen Sverige AB överlåtit sitt lokalhyreskontrakt till Göteborgs Kimchi Restaurang AB. Ny hyresgäst tillträdde den 1 februari 2017.

Planerad verksamhet för kommande år
Under 2018 är avsikten att sluta avtal om löpande underhållsplanering. Syftet med denna planering är att långsiktigt säkerställa att medel avsätts för kommande underhåll.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 149 (151).

Styrelse
Styrelsen har efter föreningsstämman den 18 maj 2017 haft följande sammansättning:

Claes Nilsson	Ledamot	Ordförande
Johan Sjölander	Ledamot	
Tina Carlsson Frostkling	Ledamot	
Evalotta Duneskog	Ledamot	
Mikael Holmqvist	Ledamot	
Lena Ganemyr	Suppleant	
Fredrik Lidin	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Karita Saapunki Björk och Izabella Persson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit tio (tolv) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB Huvudansvarig Elisabeth Hallström	Ordinarie
Deloitte AB	Suppleant

Valberedning

Maria Almbacke	Sammankallande
Marwa Makdesi	
Marie Holmqvist	
Rasmus Dahlqvist	

Föreningens stadgar
Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 juni 2016.

Flerårsöversikt

	2017	2016
Resultat enligt resultaträkningen tkr	299	629
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	-1 769	-1 325
Resultat exkl. avskrivningar tkr	2 068	1 954
Årets amorteringar tkr	-1 904	-1 428
Årets likvidöverskott tkr	164	526

Nyckeltal	2017	2016
Nettoomsättning tkr	5 517	4 567
Resultat efter finansiella poster tkr	299	629
Soliditet %	80,53	79,68
Bokfört värde på fastigheten per m2 boarea kr	51 141	52 398
Lån per m2 boarea kr	10 054	10 332
Lån per m2 boarea och lokalarea kr	9 770	9 899
Genomsnittlig skuldränta %	1,74	1,75
Fastighetens belåningsgrad %	19,3	19,72

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser				
	Inbetalda insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	149 654 000	140 001 000			628 785
Disposition av föregående års resultat				628 785	-628 785
Årets resultat					298 992
Belopp vid årets utgång	**149 654 000**	**140 001 000**		**628 785**	**298 995**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	628 785
Årets resultat	298 995
Totalt	927 777

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	205 920
Balanseras i ny räkning	721 857
Totalt	927 777

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 516 960	4 567 333
Summa rörelsens intäkter m.m.		5 516 960	4 567 333
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 796 018	-1 232 812
Övriga externa kostnader	4	-274 215	-155 020
Personalkostnader	5	-162 332	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 768 959	-1 325 249
Övriga rörelsekostnader	6	0	-161 197
Summa rörelsens kostnader		-4 001 524	-2 900 562
Rörelseresultat		1 515 436	1 666 771
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	280
Räntekostnader		-1 216 444	-1 038 266
Summa finansiella poster		-1 216 444	-1 037 986
Resultat efter finansiella poster		298 992	628 785
Årets resultat		**298 992**	**628 785**

Resultaträkningen för 2016 speglar perioden från månadsskiftet före slutbesiktningen och framåt, dvs fr.o.m den 1 mars t.o.m den 31 december 2016.

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	357 898 755	359 662 540
Inventarier, verktyg och installationer	8	203 289	0
Pågående nyanläggning	9	9 175	9 175
Summa materiella anläggningstillgångar		358 111 219	359 671 715
Summa anläggningstillgångar		358 111 219	359 671 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		40 944	0
Övriga fordringar		1 493	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	120 621	187 831
Summa kortfristiga fordringar		163 058	188 111
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 566 413	3 845 082
Summa kassa och bank		2 566 413	3 845 082
Summa omsättningstillgångar		2 729 471	4 033 193
SUMMA TILLGÅNGAR		**360 840 690**	**363 704 908**

BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 655 000	289 655 000
Summa bundet eget kapital		289 655 000	289 655 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		628 785	0
Årets resultat		298 992	628 785
Summa fritt eget kapital		927 777	628 785
Summa eget kapital		290 582 777	290 283 785
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		67 109 000	69 013 000
Summa långfristiga skulder		67 109 000	69 013 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		1 904 000	1 904 000
Leverantörsskulder		73 126	116 970
Aktuell skatteskuld		143 820	71 910
Övriga skulder	12	370 657	1 682 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	657 310	632 733
Summa kortfristiga skulder		3 148 913	4 408 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**360 840 690**	**363 704 908**

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som entreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år
Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	3 959 376	3 299 480
Årsavgifter IT-kommunikation & TV	234 960	195 800
Årsavgifter varmvatten	132 652	116 417
Hyresintäkter lokaler	312 226	252 502
Fastighetsskatt	24 854	20 382
Hyresintäkter garage	825 967	682 001
Övriga sidointäker	26 925	751
Summa nettoomsättning	5 516 960	4 567 333

NOTER

Not 3 Driftkostnader	2017	2016
Fastighetsel	233 822	167 024
Uppvärmning	361 497	321 629
Teknisk förvaltning	189 233	165 724
Vatten	147 261	117 427
Sophämtning	114 023	94 630
Försäkringspremier	53 216	43 702
IT-kommunikation & TV	229 975	192 271
Fastighetsskatt	71 910	60 089
Reparationer & underhåll	205 708	10 336
Försäkringsskador	139 693	0
Övriga driftkostnader	49 680	59 980
Summa driftkostnader	1 796 018	1 232 812

Not 4 Övriga externa kostnader	2017	2016
Ekonomisk förvaltning	161 425	133 877
Revisionsarvode	14 635	13 250
Advokat & rättegångskostnader	27 344	0
Serviceavgift till brf-organisation	6 940	0
Övriga externa kostnader	63 871	7 893
Summa övriga externa kostnader	274 215	155 020

Not 5 Personalkostnader	2017	2016
Styrelsearvode	122 000	20 000
Lön	2 000	0
Arbetsgivaravgifter	38 332	6 284
Summa personalkostnader	162 332	26 284

Not 6 Övriga rörelsekostnader	2017	2016
Entreprenören enligt avtal	0	161 197
Summa övriga rörelsekostnader	0	161 197

NOTER

Not 7 Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	360 987 789	0
Erhållen utbetald investeringsmoms	0	-1 012 211
Omklassificeringar	0	362 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	360 987 789	360 987 789
Ingående avskrivningar	-1 325 249	0
Årets avskrivningar	-1 763 785	-1 325 249
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 089 034	-1 325 249
Utgående redovisat värde	357 898 755	359 662 540
Redovisat värde byggnader	209 415 219	211 179 004
Redovisat värde mark	148 483 536	148 483 536
Summa redovisat värde	357 898 755	359 662 540
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	197 191 000	197 191 000
varav byggnader:	128 800 000	128 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	208 463	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 463	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-5 174	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 174	0
Utgående redovisat värde	203 289	0

Not 9 Pågående nyanläggning	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	9 175	362 000 000
Inköp	0	9 175
Omklassificeringar	0	-362 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 175	9 175
Utgående redovisat värde	9 175	9 175

€

NOTER

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Uppl intäkt varmvatten	46 597	49 283
Förutbet försäkring	4 528	4 427
IT-kommunikation & TV	37 697	37 690
Teknisk förvaltning	0	49 719
Ekonomisk förvaltning	24 859	39 774
Övriga förutbetalda kostnader & upplupna intäkter	6 940	6 940
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 621	187 833

Not 11 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Amortering inom 2 till 5 år	7 616 600	7 616 000
Amortering efter 5 år	59 492 400	61 397 000
Summa långfristiga skulder	67 109 000	69 013 000

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2018	Skuld per 2017-12-31
Stadshypotek	2019-02-22	1,11	644 000	22 745 500
Stadshypotek	2021-02-17	1,77	644 000	22 745 500
Stadshypotek	2023-02-24	2,31	616 000	23 522 000
Summa			**1 904 000**	**69 013 000**
Avgår kortfristig del				**1 904 000**
Summa långfristiga skulder				**67 109 000**

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld Entreprenören	313 919	1 666 183
Övriga skulder	56 738	16 327
Summa övriga skulder	370 657	1 682 510

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	398 912	415 470
Uppl revisionsarvode	15 000	15 902
Uppl räntekostnad	119 844	123 120
Uppl styrelsearvoden & sociala avgifter	0	26 284
Uppl fastighetsel	24 044	24 312
Uppl fjärrvärme	48 919	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 591	27 645
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	657 310	632 733

E

NOTER

Not 14 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	72 345 000	72 345 000

Göteborg den 4/5 -18
Brf Skeppsbyggaren

Claes Nilsson
Ordförande

Tina Carlsson Frostkling
Ledamot

Johan Sjölander
Ledamot

Evalotta Duneskog
Ledamot

Mikael Holmqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2018.

Deloitte AB

Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor