allabrf.se

Årsredovisning

för

Brf Stenbacken

714800-1717

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Stenbacken, med säte i Knivsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 maj 2017.

Föreningens byggnad och tomträtt
Föreningen förvärvade fastigheten Särsta 3:169 i Knivsta kommun 1960.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 18 bostadsrätter. Den totala boytan är 992,2 kvm. Föreningen disponerar 14 parkeringsplatser och 2 garage.

Lägenhetsfördelning:
18 st 2 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsskatt
Fastighetsavgift erläggs med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3% av fastighetens taxeringsvärde för bostäder samt 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 6 856 000 kr, varav byggnadsvärdet är 5 020 000 kr och markvärdet 1 836 000 kr. Värdeår är 1969.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet gäller t.o.m. 2017-12-31.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 775 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 70 tkr per år.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2017 haft följande sammansättning:

Göran Karlsson	Ordförande
Lars-Göran Albertsson	Vice ordförande
Christina Rappling	Ledamot
Ola Nilsson	Suppleant
Stefan Berg	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisor
Anne-Marie Jansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
- Stambytet har färdigställts
- Källargolvet har slipats och målats
- Undercentralen har belysningen bytts ut samt
  har bytt ut en del väggkontakter samt kompletterat med två nya.
- Ett källarförråd har takbelysningen bytts ut mot väggbelysning.
- Städrummet i källaren har kaklats och målats.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 19 (19) medlemmar. Under året har 2 (0) överlåtelser skett till ett snittpris per kvm av 29 896 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**
Nettoomsättning	792	770	745	734	704
Resultat efter finansiella poster	72	128	178	188	150
Soliditet (%)	14	12	29	25	13
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	231	259	315	331	293
Fastighetslån/kvm (kr)	7 045	7 146	2 106	2 106	3 618
Årsavgifter/kvm (kr)	775	755	731	718	694

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	76 550	550 994	311 364	127 678	**1 066 586**
Disposition av föregående års resultat:		70 000	57 678	-127 678	**0**
Årets resultat				71 980	**71 980**
Belopp vid årets utgång	**76 550**	**620 994**	**369 042**	**71 980**	**1 138 566**

Brf Stenbacken
Org.nr 714800-1717

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserat resultat	369 042
årets vinst	71 980
	441 022

disponeras så att	
till yttre fonden reserveras	70 000
av yttre fonden ianspråktas	-35 939
i ny räkning överföres	406 961
	441 022

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	791 768	770 174
Övriga rörelseintäkter		0	2 121
Summa rörelseintäkter		**791 768**	**772 295**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-379 287	-324 748
Övriga externa kostnader	4	-82 530	-148 484
Avskrivningar		-159 088	-131 632
Summa rörelsekostnader		**-620 905**	**-604 864**
Rörelseresultat		**170 863**	**167 431**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		981	2 308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 864	-42 061
Summa finansiella poster		**-98 883**	**-39 753**
Resultat efter finansiella poster		**71 980**	**127 678**
Årets resultat		**71 980**	**127 678**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6, 7, 8	7 216 529	1 884 336
Pågående nyanläggningar		0	5 441 579
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 216 529**	**7 325 915**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	26 600	26 600
Summa finansiella anläggningstillgångar		**26 600**	**26 600**
Summa anläggningstillgångar		**7 243 129**	**7 352 515**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	990 287	1 512 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	43 875	42 875
Summa kortfristiga fordringar		**1 034 162**	**1 555 303**
Kassa och bank			
Kassa och bank		51 712	0
Summa kassa och bank		**51 712**	**0**
Summa omsättningstillgångar		**1 085 874**	**1 555 303**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 329 003**	**8 907 818**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		76 550	76 550
Fond för yttre underhåll		620 994	550 994
Summa bundet eget kapital		**697 544**	**627 544**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		369 042	311 364
Årets resultat		71 980	127 678
Summa fritt eget kapital		**441 022**	**439 042**
Summa eget kapital		**1 138 566**	**1 066 586**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 889 000	7 089 000
Summa långfristiga skulder		**6 889 000**	**7 089 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	100 000	0
Förskott från kunder		47 006	54 280
Leverantörsskulder		55 520	590 578
Skatteskulder		2 262	2 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	96 649	105 112
Summa kortfristiga skulder		**301 437**	**752 232**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 329 003**	**8 907 818**

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		71 980	127 678
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		159 088	131 632
Förändring skatteskuld/fordran		8 879	-6 436
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**239 947**	**252 874**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-7 437	306
Förändring av leverantörsskulder		-535 058	539 517
Förändring av kortfristiga skulder		84 263	27 922
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-218 285**	**820 619**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-49 702	-5 441 579
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-49 702**	**-5 441 579**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-200 000	5 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-200 000**	**5 000 000**
Årets kassaflöde		**-467 987**	**379 040**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 494 798	1 115 758
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**1 026 811**	**1 494 798**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år
Markanläggningar	25 år
Stambyte	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	768 708	748 584
P-plats och garage	23 610	22 910
Outhyrda garage och p-platser	-550	-1 320
	791 768	**770 174**

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Snöröjning/sandning	8 616	10 910
Besiktningskostnader	3 446	929
Reparationer	18 101	4 550
Trädgård och utemiljö	1 459	3 583
Planerat underhåll	38 355	0
Fastighetsel	36 297	43 003
Uppvärmning	120 669	119 755
Vatten och avlopp	66 459	57 836
Avfallshantering	27 914	27 914
Försäkringskostnader	21 680	21 049
Kabel-tv	29 346	28 684
Förbrukningsinventarier	4 056	3 310
Förbrukningsmaterial	2 890	3 225
	379 288	**324 748**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	200	200
Fastighetsavgift	20 508	20 514
Porto	1 124	1 124
Föreningsgemensamma kostnader	1 050	950
Revisionsarvode	938	781
Ekonomisk förvaltning	52 312	49 936
Bankkostnader	2 000	2 000
Inteckningskostnader	0	71 375
Övriga poster	4 398	1 604
	82 530	**148 484**

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	563 600	563 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**563 600**	**563 600**
Ingående avskrivningar	-563 600	-563 600
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-563 600**	**-563 600**
Utgående redovisat värde	**0**	**0**
Taxeringsvärden byggnader	5 020 000	5 020 000
Taxeringsvärden mark	1 836 000	1 836 000
	6 856 000	**6 856 000**
Bokfört värde byggnader	7 065 129	1 732 936
Bokfört värde mark	151 400	151 400
	7 216 529	**1 884 336**

I bokfört värde byggnad ingår bokfört värde fastighetsförbättringar, bokfört värdeparkeringsplats, bokfört värde motorvärmare och bokfört värde stambyte.

Not 6 Fastighetsförbättringar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 170 896	3 170 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 170 896**	**3 170 896**
Ingående avskrivningar	-1 746 116	-1 636 960
Årets avskrivningar	-109 156	-109 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 855 272**	**-1 746 116**
Utgående redovisat värde	**1 315 624**	**1 424 780**

Not 7 Parkeringsplats och motorvärmare gård

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	561 909	561 909
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**561 909**	**561 909**
Ingående avskrivningar	-253 753	-231 277
Årets avskrivningar	-22 476	-22 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-276 229**	**-253 753**
Utgående redovisat värde	**285 680**	**308 156**

Not 8 Stambyte

	2017-12-31	2016-12-31
Investering	5 491 281	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 491 281**	
Årets avskrivningar	-27 456	
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-27 456**	
Utgående redovisat värde	**5 463 825**	

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	26 600	26 600
	26 600	**26 600**

14 st aktier à 1 900 kr. Under 2017 var aktieutdelningen 980 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	8 752	2 315
Skattefordran	6 436	15 315
Avräkningskonto förvaltare	975 099	1 494 798
	990 287	**1 512 428**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Trygg Hansa	22 438	21 680
Fastum UBC Förvaltning AB	13 984	13 859
Com Hem AB	7 453	7 336
	43 875	**42 875**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank Hypotek	1,036	tre-mån ränta	2 089 000	2 089 000
Swedbank Hypotek	1,6	2021-09-24	4 900 000	5 000 000
			6 989 000	**7 089 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	14 622	21 457
Revision	1 000	1 000
Fastighetsel	1 254	5 116
Fjärrvärme	16 147	15 612
Förutbetalda avgifter och hyror	63 626	61 927
	96 649	**105 112**

Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	7 089 000	7 089 000
	7 089 000	**7 089 000**

Knivsta den 18-05-21

Göran Karlsson
Ordförande

Lars-Göran Albertsson

Christina Rappling

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-30

Anne-Marie Jansson
Föreningsvald revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenbacken
Organisationsnummer 714800-1717

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen, samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.
Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag granskat räkenskaperna och årsredovisningen samt tagit del av protokoll och övriga handlingar.

Den genomförda revisionen ger rimlig grund för mina uttalanden nedan.
Räkenskapshandlingarna ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.
Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar eller förordningar som gäller för en bostadsrättsförening.

Med ledning av ovanstående tillstyrker jag:
- att resultat- och balansräkning fastställs,
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Knivsta den 30 maj 2018

Ann-Marie Jansson
Revisor