

# Årsredovisning

2017

Brf Ståthållaren

Org nr 716400-1047

Styrelsen för Brf Ståthållaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.  
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-06-09.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Danderyd kommun.

Föreningen är ägare till fastigheten Ståthållaren 14.  
På fastigheten finns tre friliggande byggnader innehållande 26 lägenheter och två lokaler. Lokalerna är hyresrätter.  
Dessutom finns 7 garageplatser samt 13 parkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

3 st 2 rum och kök

14 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 061,5 kvm    Total lokalyta: 155,5 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1961.

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.  
För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-30 bestått av:

|           |                   |            |
|-----------|-------------------|------------|
| Ordinarie | Cheddi Liljeström | Ordförande |
|           | Johan Sandberg    | Ledamot    |
|           | Ewa Hildén        | Ledamot    |

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Suppleanter | Mait Westman     |
|             | Helén Buonfiglio |

Valda revisorer vid ordinarie stämma

|           |                |
|-----------|----------------|
| Ordinarie | Kent Hultberg  |
| Suppleant | Lars Sundström |

|              |               |                 |
|--------------|---------------|-----------------|
| Valberedning | Lars Berggren | Sammanställande |
|              | Johan Räckle  |                 |
|              | Tuula Dencker |                 |

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen igår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Roslagens fastighetsservice HB har svarat för det löpande underhållet i fastigheten.

Assistans Danderyd AB har ansvarat för snöröjning, sandning samt skött sommarunderhållet av tomten. Trappstädning har utförts av Nacka Driftservice AB.

Föreningen har avtal med Svanströms El & VVS om jourstjänst när ordinarie fastighetsskötare inte är i tjänst.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009-07-20 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2015-12-15 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har). Kontor har OVK besiktning vart tredje år.

### **Medlemsinformation**

Under perioden har fem överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 31 (31) medlemmar.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

| <b>Flerårsöversikt</b>                | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                   | 1 273       | 1 280       | 1 176       | 1 179       |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 154         | -205        | -10         | -206        |
| Soliditet (%)                         | 43          | 38          | 45          | 46          |
| Kassalikviditet (%)                   | 451         | 287         | 499         | 451         |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring eget kapital

|   | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Upplåtelse-<br/>avgifter</b> | <b>Fond yttre<br/>underhåll</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets resultat</b> |
|---|------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång                                 | 210 855                      | 1 137 845                       | 421 165                         | -615 377                       | -205 281              |
| <i>Resultatdisposition enligt<br/>föreningsstämman:</i> |                              |                                 |                                 |                                |                       |
| Reservering fond för yttre<br>underhåll                 |                              |                                 | 94 635                          | -94 635                        |                       |
| Ianspråktagande av fond<br>för yttre underhåll          |                              |                                 | -211 578                        | 211 578                        |                       |
| Balanseras i ny räkning                                 |                              |                                 |                                 | -205 281                       | 205 281               |
| Upplåtelse av ny<br>bostadsrätt                         |                              |                                 |                                 |                                |                       |
| Årets resultat  |                              |                                 |                                 |                                | 154 242               |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                          | <b>210 855</b>               | <b>1 137 845</b>                | <b>304 222</b>                  | <b>-703 715</b>                | <b>154 242</b>        |

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| ansamlad förlust | -703 715        |
| årets vinst      | 154 242         |
|                  | <b>-549 473</b> |

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| behandlas så att                     |                 |
| till yttre reparationsfond överföres | 94 635          |
| i ny räkning överföres               | -644 108        |
|                                      | <b>-549 473</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2          |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   |            | 1 273 017                         | 1 279 986                         |
| Övriga rörelseintäkter                            |            | 8 327                             | 63 747                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 281 344</b>                  | <b>1 343 733</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Drift och underhållskostnader                     | 3, 4       | -756 526                          | -1 261 661                        |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -181 011                          | -117 275                          |
| Personalkostnader                                 | 6          | -68 255                           | -53 015                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -93 671                           | -93 671                           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 099 463</b>                 | <b>-1 525 621</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>181 881</b>                    | <b>-181 888</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 39                                | 411                               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -27 678                           | -23 804                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-27 639</b>                    | <b>-23 393</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>154 242</b>                    | <b>-205 281</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>154 242</b>                    | <b>-205 281</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>154 242</b>                    | <b>-205 281</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                           | Not | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | 7   | 1 500 116        | 1 593 787        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |     | <b>1 500 116</b> | <b>1 593 787</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         |     | 2 800            | 2 800            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>2 800</b>     | <b>2 800</b>     |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |     | <b>1 502 916</b> | <b>1 596 587</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |     |                  |                  |
| Hyses-, avgifts- och kundfordringar            |     | 20               | 20               |
| Övriga fordringar                              | 8   | 434 310          | 259 224          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 9   | 66 474           | 63 847           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |     | <b>500 804</b>   | <b>323 091</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                          |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                 |     | 554 708          | 557 748          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |     | <b>554 708</b>   | <b>557 748</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |     | <b>1 055 512</b> | <b>880 839</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |     | <b>2 558 428</b> | <b>2 477 426</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | Not    | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 348 700        | 1 348 700        |
| Yttre reparationsfond                        |        | 304 222          | 421 165          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>1 652 922</b> | <b>1 769 865</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                          |        | -703 715         | -615 377         |
| Årets resultat                               |        | 154 242          | -205 281         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-549 473</b>  | <b>-820 658</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>1 103 449</b> | <b>949 207</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10, 11 | 1 221 199        | 1 221 199        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>1 221 199</b> | <b>1 221 199</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           |        | 16 362           | 73 441           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12     | 217 418          | 233 579          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>233 780</b>   | <b>307 020</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>2 558 428</b> | <b>2 477 426</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman och omförelse görs via balanserat resultat.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Byggnader       | 1,48%  |
| Bergvärme       | 10,00% |
| Fasadrenovering | 3,40%  |

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



**Not 2 Rörelseintäkter**

|                                    | 2017             | 2016             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Hysesintäkter lokaler              | 43 152           | 42 664           |
| Hysesintäkter garage och p-platser | 58 614           | 56 385           |
| Hysesintäkter förråd               | 5 040            | 5 055            |
| Årsavgifter bostäder               | 829 348          | 831 342          |
| Årsavgifter lokaler                | 37 044           | 41 676           |
| Kabel-TV / Internet                | 73 200           | 76 128           |
| Övriga ersättningar och intäkter   | 540              | 480              |
| Uppvärmning, ej momsregistrerade   | 226 619          | 226 736          |
| Försäkringsersättningar            | 0                | 63 267           |
| Avgift andrahandsupplåtelse        | 7 787            | 0                |
|                                    | <b>1 281 344</b> | <b>1 343 733</b> |

**Not 3 Underhållskostnader**

|  | 2017          | 2016           |
|--|---------------|----------------|
| Löpande reparationer                             | 46 995        | 163 225        |
| Reparationer och underhåll enligt underhållsplan | 23 447        | 457 078        |
|  | <b>70 442</b> | <b>620 303</b> |

**Not 4 Driftkostnader**

|  | 2017           | 2016           |
|--|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | 102 360        | 96 250         |
| Bevakning                                | 4 500          | 6 000          |
| Yttre skötsel / Snöröjning               | 50 544         | 101 601        |
| Fastighetsel                             | 135 782        | 136 611        |
| Uppvärmning                              | 82 374         | 0              |
| Vatten                                   | 70 469         | 83 219         |
| Sophämtning                              | 62 114         | 55 987         |
| Fastighetsförsäkring                     | 52 550         | 40 423         |
| Kabel-TV / Internet                      | 79 044         | 78 849         |
| Fastighetskatt / Fastighetsavgift        | 43 640         | 42 418         |
| Övriga riskkostnader, avgälder           | 2 707          | 0              |
|  | <b>686 084</b> | <b>641 358</b> |

*605*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|   | 2017           | 2016           |
|---|----------------|----------------|
| Revisionsarvode                         | 4 000          | 4 000          |
| Förvaltningsarvode                      | 64 242         | 56 105         |
| Övriga externa tjänster                 | 105 560        | 44 749         |
| Övriga förbrukningsinventarier/material | 3 281          | 1 530          |
| Inkasso o KFM-avgifter                  | 650            | 0              |
| Övriga förvaltningskostnader            | 3 278          | 10 591         |
| Möteskostnad stämma                     | 0              | 300            |
|   | <b>181 011</b> | <b>117 275</b> |

**Not 6 Personalkostnader**

|                  | 2017          | 2016          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode   | 52 000        | 20 000        |
| Mötesarvoden     | 0             | 22 800        |
| Sociala avgifter | 16 255        | 10 215        |
|                  | <b>68 255</b> | <b>53 015</b> |

**Not 7 Byggnader och mark**

|   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 4 625 645         | 4 625 645         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>4 625 645</b>  | <b>4 625 645</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -3 031 858        | -2 938 187        |
| Årets avskrivningar                             | -93 671           | -93 671           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 125 529</b> | <b>-3 031 858</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 500 116</b>  | <b>1 593 787</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 17 883 000        | 17 883 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 13 662 000        | 13 662 000        |
|   | <b>31 545 000</b> | <b>31 545 000</b> |

**Not 8 Övriga fordringar**

|                                       | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Avräkning skattekonto                 | 18 745         | 11 238         |
| Skattefordringar                      | 2 120          | 3 342          |
| Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB | 413 445        | 244 644        |
|                                       | <b>434 310</b> | <b>259 224</b> |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|   | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                     | 55 177        | 52 550        |
| Förutbetald avgift bredband                         | 6 587         | 6 587         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 4 710         | 4 710         |
|   | <b>66 474</b> | <b>63 847</b> |

*Leze*

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

| Långivare | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2017-12-31 | Lånebelopp<br>2016-12-31 |
|-----------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank  | 2,300 %        | Löpande                   | 1 221 199                | 1 221 199                |
|           |                |                           | <b>1 221 199</b>         | <b>1 221 199</b>         |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 221 199 kronor.

**Not 11 Ställda säkerheter**

|   | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| <b>För skulder till kreditinstitut:</b> |                  |                  |
| Fastighetsinteckningar                  | 1 672 400        | 1 672 400        |
|   | <b>1 672 400</b> | <b>1 672 400</b> |

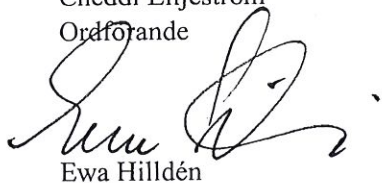
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|   | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                         | 78             | 64             |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter             | 124 127        | 117 434        |
| Upplupna elavgifter                             | 16 203         | 15 345         |
| Upplupna renhållningsavgifter                   | 9 408          | 15 077         |
| Upplupna reparationer och underhåll             | 0              | 2 320          |
| Upplupna löner och arvoden                      | 52 000         | 42 800         |
| Avräkning lagstadgade sociala avgifter          | 15 602         | 9 563          |
| Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter | 0              | 30 975         |
|   | <b>217 418</b> | <b>233 578</b> |

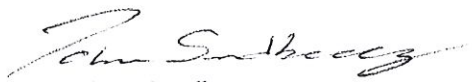
Stockholm 2018-03-23



Cheddi Liljeström  
Ordförande



Ewa Hilldén



Johan Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Kent Hultberg  
Revisor

## Revisionsberättelse 2017

Undertecknad som är vald till revisor i **Bostadsrättsföreningen Ståthållaren** (716400-1047) avger härmed följande revisionsberättelse.

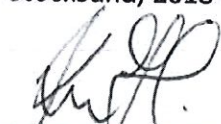
Jag har granskat räkenskaper samt kontrollerat bankkonton. Jag har även granskat protokoll över styrelsens sammanträden.

De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstryks

- Att balans- och resultaträkningarna fastställs
- Att årets resultat på 154 242 kr överförs till ny balansräkning
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2017

Stocksund, 2018-04-10



Ken Hultberg