

Årsredovisning 2017

BRF STENKULLA 54
769605-4266

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

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

AS BS

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2000-11-13.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Bostadsrättsföreningen Stenkulla 54 på adressen Stenkullavägen 54 i Stockholm. Föreningen har 22 lägenheter om totalt 1 002 kvm och 7 lokaler om 464 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Lillian Lundkvist	Ordförande
Britt-Marie Blennholm	Kassör
Bibbi Almgren	Ledamot
Louise Godeau	Sekreterare

Valberedning

Jonas Holm och Laila Green

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Marie Nordlander Revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

Vi har haft besiktning utav balkongerna

Vi har satt upp brandsläckare och brandvarnare i alla gemensamma utrymmen.

Förbättrat belysningen en del på vinden.

Planerade underhåll

Reparationer utav balkonger och fönster.

Fasaden är i behov av ommålning då den börjar släppa på sina ställen och att den är målad med en felaktig färg.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB

Övrig verksamhetsinformation

. Vi har tackat ja till gratis indragning av fiber fram till lägenheterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förenings ekonomi är stabil.

Hysesrätten läggs ut till försäljning i januari

Övriga uppgifter

Det har under 2017 sålts 1 st bostadsrätt.

Hysesrätten är uppsagd i november och läggs ut till försäljning i januari 2018.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 27 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	999	985	983	990
Resultat efter fin. poster	53	-1 901	-5 608	125
Soliditet, %	48	48	51	82
Yttre fond	701	636	576	516
Taxeringsvärde	21 888	21 888	19 999	19 999
Bostadsyta, kvm	1 002	1 002	1 002	1 002
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	484	502	502	502
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 697	10 781	11 093	3 720
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	1,43	1,81	2,61
Belåningsgrad, %	52,26	52,28	53,40	17,78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	15 692	-	-	15 692
Upplåtelseavgifter	1 742	-	-	1 742
Fond, yttre underhåll	636	-	66	701
Balanserat resultat	-6 013	-1 901	-66	-7 979
Årets resultat	-1 901	1 901	53	53
Eget kapital	10 156	0	53	10 209

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 979
Årets resultat	53
Totalt	-7 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	66
Balanseras i ny räkning	-7 992
	-7 926

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

JA Ba
AS

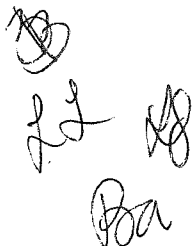
Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		999	985
Rörelseintäkter		64	0
Summa rörelseintäkter		1 063	985
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-7	-605	-2 453
Övriga externa kostnader	8	-64	-60
Personalkostnader	9	-36	-60
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-156	-156
Summa rörelsekostnader		-860	-2 729
Rörelseresultat		202	-1 744
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-153	-157
Summa finansiella poster		-149	-157
Resultat efter finansiella poster		53	-1 901
Årets resultat		53	-1 901

Handwritten signatures and initials: Ba, JH, and others.

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	20 508	20 661
Maskiner och inventarier	12	3	5
Summa materiella anläggningstillgångar		20 510	20 666
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3	3
Summa finansiella anläggningstillgångar		3	3
Summa anläggningstillgångar		20 513	20 669
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7	3
Övriga fordringar	14	29	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	89	84
Summa kortfristiga fordringar		125	88
Kassa och bank			
Kassa och bank		614	528
Summa kassa och bank		614	528
Summa omsättningstillgångar		740	617
Summa tillgångar		21 253	21 286



Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 434	17 434
Fond för yttre underhåll		701	636
Summa bundet eget kapital		18 135	18 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 979	-6 013
Årets resultat		53	-1 901
Summa fritt eget kapital		-7 926	-7 914
Summa eget kapital		10 209	10 156
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 606	10 690
Övriga långfristiga skulder		15	15
Summa långfristiga skulder		10 621	10 705
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		112	112
Leverantörsskulder		93	114
Skatteskulder		6	5
Övriga kortfristiga skulder		14	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	198	189
Summa kortfristiga skulder		423	425
Summa eget kapital och skulder		21 253	21 286

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stenkulla 54 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.


Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, bostäder	27	29
Hysesintäkter, lokaler	461	441
Årsavgifter, bostäder	485	485
Övriga intäkter	90	29
Summa	1 063	985



Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	6	6
Snöskottning	5	4
Trädgårdsarbete	0	0
Summa	12	11

Not 4, Reparationer	2017	2016
Reparationer	111	1
Summa	111	1

Not 5, Planerade underhåll	2017	2016
stambyte	0	1 987
Övrigt	13	0
Summa	13	1 987

Not 6, Taxebundna kostnader	2017	2016
Fastighetsel	48	42
Sophämtning	32	28
Uppvärmning	197	193
Vatten	34	39
Summa	311	301

Not 7, Övriga driftskostnader	2017	2016
Fastighetsförsäkringar	67	63
Fastighetsskatt	60	59
Kabel-TV	32	31
Summa	159	153

Not 8, Övriga externa kostnader	2017	2016
Förbrukningsmaterial	2	1
Juridiska kostnader	2	6
Kameral förvaltning	23	22
Revisionsarvoden	17	15
Övriga förvaltningskostnader	20	16
Summa	64	60

Handwritten signatures and initials: Ba, LL, and others.

Not 9, Personalkostnader	2017	2016
Sociala avgifter	7	21
Styrelsearvoden	29	39
Summa	36	60

Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter	2017	2016
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	153	157
Summa	153	157

Not 11, Byggnad och mark	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	22 559	22 559
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	22 559	22 559
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 898	-1 745
Årets avskrivning	-153	-153
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 051	-1 898
Utgående restvärde enligt plan	<u>20 508</u>	<u>20 661</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	7 775	7 775
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 924	8 924
Taxeringsvärde mark	12 964	12 964
Summa	21 888	21 888

Not 12, Maskiner och inventarier	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	53	53
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	53	53
Ingående ackumulerad avskrivning	-48	-45
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-50	-48
Utgående restvärde enligt plan	<u>3</u>	<u>5</u>

JJ 20
 Ba 20

Not 13, Långfristiga värdepappersinnehav	2017-12-31	2016-12-31
Insats Branschorganisation	3	3
Summa	3	3

Not 14, Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Ej betalda amorteringar	28	0
Skattekonto	1	1
Summa	29	1

Not 15, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Försäkringspremier	69	64
Förvaltning	6	6
Kabel-TV	8	8
Räntor	1	1
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
Summa	89	84

Not 16, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-01-18	1,70 %	1 534	1 534
Stadshypotek	2018-03-07	1,65 %	700	700
Stadshypotek	2018-01-02	1,35 %	984	1 068
Stadshypotek	2018-03-03	1,35 %	7 500	7 500
Summa			10 718	10 802

Varav amorteras inom 12 månader 112

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Beräknat revisionsarvode	9	9
El	3	0
Förutbetalda avgifter/hyror	118	118
Uppvärmning	61	56
Utgiftsräntor	6	6
Summa	198	189

Not 18, Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Totalt uttagna pantbrev	11 200	11 200
Summa	11 200	11 200

Underskrifter

Stenkulla AB, 2018-04-18

Ort och datum

Lillian Lundkvist

Lillian Lundkvist

Ordförande

Britt-Marie Blennholm

Britt-Marie Blennholm

Kassör

Bibbi Almgren

Bibbi Almgren

Ledamot

Louise Godeau

Louise Godeau

Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-27

Marie Nordlander

Parameter Revision AB

Marie Nordlander

Auktoriserad revisor

BR
2018-04-18

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stenkulla 54
Org.nr. 769605-4266

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenkulla 54 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 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 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 Stenkulla 54 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers 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 tryggt sätt.

Revisorers 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 27 april 2018

Parameter Revision AB



Marie Nordlander

Auktoriserad revisor