

Brf Stigbygeln
Org nr 769601-1555

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-15 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Roger Hammarlund	Ordförande	2019
Set Eriksson	Kassör	2018
Stefan Lindström	Sekreterare	2019
Anette Lundin	Suppleant	2018
Anita Sundberg	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Siim Aring.

Föreningsstämman reserverade 999 kr per styrelsemedlem i arvode till styrelsen.

Föreningen förvärvade 1999-04-18 respektive 1999-06-14 fastigheten Vakten 17 och Vakten 18, Huddinge kommun. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i 2 våningar med totalt 8 bostadsrätter, 4 bostadsrätter i radhuslänga med 1½ våning med tillhörande förråd samt 14 bilplatser. Lägenhetsfördelning: 8 st 2 rum och kök, 4 st 3 rum och kök. Nybyggnadsår 1999. Total boyta 877 m². Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits. Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har bytt fjärrvärmecentralen under 2017 och beräknad livslängd är 20-30 år, med en effektivare styrning finns det möjlighet att spara kostnader för uppvärmning. Styrelsen har inga planerade investeringar under 2018 förutom normalt underhåll.

Styrelsen beslutade i slutet av 2017 att behålla årsavgifterna oförändrade inför 2018.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	734 856	734 856	734 856	706 596
Resultat efter finansiella poster	kr	26 063	84 197	80 726	38 063
Soliditet	%	52	51	51	50
Likviditet	%	812	697	654	516
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	838	838	838	806
Låneskuld per totala kvm	kr	7 281	7 357	7 433	7 509
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	118	121	113	109
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	5 473 000	0	130 144	1 224 405	84 197
Reservering till yttre fond			40 000	-40 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-8 625	8 625	
Balansering av föregående års resultat				84 197	-84 197
Årets resultat					<u>26 063</u>
Belopp vid årets utgång	5 473 000	0	161 519	1 277 227	26 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 277 227
Årets resultat	26 063
	<u>1 303 290</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	80 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-118 750
I ny räkning balanseras	1 342 040
	<u>1 303 290</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	26 063
Dispositioner	38 750
	<u>64 813</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

122 769
85

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	734 856	734 856
Summa rörelseintäkter		734 856	734 856
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-261 972	-261 668
Periodiskt underhåll	4	-118 750	-8 625
Övriga externa kostnader	5	-35 715	-35 449
Arvoden och personalkostnader	6	-4 995	-4 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 182	-196 182
Summa rörelsekostnader		-617 614	-506 919
Rörelseresultat		117 242	227 937
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	9 601	7 491
Räntekostnader		-100 780	-151 231
Summa finansiella poster		-91 179	-143 740
Resultat efter finansiella poster		26 063	84 197
Årets resultat		26 063	84 197
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		26 063	84 197
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		118 750	8 625
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-80 000	-40 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		64 813	52 822

af

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 932 818	12 129 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>11 932 818</u>	<u>12 129 000</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 200	1 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Summa anläggningstillgångar		11 934 018	12 130 200
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	58	58
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 606	26 148
Klientmedel i SHB		1 395 122	1 251 639
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 423 786</u>	<u>1 277 845</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		80 000	80 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>80 000</u>	<u>80 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 031	5 031
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 031</u>	<u>5 031</u>
Summa omsättningstillgångar		1 508 817	1 362 876
Summa tillgångar		13 442 835	13 493 076

5

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		5 473 000	5 473 000
Fond för yttre underhåll		161 519	130 144
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		5 634 519	5 603 144
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 277 227	1 224 405
Årets resultat		26 063	84 197
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 303 290	1 308 602
Summa eget kapital		6 937 809	6 911 746
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	6 319 188	6 385 820
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		6 319 188	6 385 820
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		66 632	66 632
Leverantörsskulder		18 696	18 694
Skatteskulder		3 747	3 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		96 763	106 924
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		185 838	195 510
 Summa eget kapital och skulder		13 442 835	13 493 076

Handwritten mark

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader (antal år fr o m 2002) 60 år (t.o.m. år 2061)

Mur 10 år (t.o.m. år 2017)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	734 856	734 856
Brutto	734 856	734 856
Summa nettoomsättning	<u>734 856</u>	<u>734 856</u>

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	637	460
Reparationer, löpande underhåll	15 258	13 997
Elavgifter	21 749	22 518
Uppvärmning	103 486	106 137
Vatten och avlopp	26 210	24 941
Renhållning	16 216	18 588
Försäkringar	25 913	25 091
Kabel-TV / Internet	10 382	10 144
Övriga fastighetskostnader	853	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	41 268	39 792
Summa driftskostnader	<u>261 972</u>	<u>261 668</u>

Handwritten signature

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fjärrvärmeväxlare för varmvatten	118 750	0
OVK besiktning	0	8 625
Summa periodiskt underhåll	<u>118 750</u>	<u>8 625</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	319	0
Revision	11 500	12 750
Föreningsmöten	1 071	1 499
Ekonomisk och administrativ förvaltning	19 965	19 290
Övriga förvaltningskostnader	2 360	1 410
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>35 715</u>	<u>35 449</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	4 995	4 995
Summa arvoden, personalkostnader	<u>4 995</u>	<u>4 995</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	3 559	2 685
Övriga ränteintäkter	42	6
Utdelning MBF	6 000	4 800
Summa finansiella intäkter	<u>9 601</u>	<u>7 491</u>

JS

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 188 416	10 188 416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 188 416	10 188 416
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 574 750	-1 378 568
Årets avskrivningar	-196 182	-196 182
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 770 932	-1 574 750
Utgående planenligt värde	<u>8 417 484</u>	<u>8 613 666</u>
 Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 515 334	3 515 334
Utgående planenligt värde	3 515 334	3 515 334
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>11 932 818</u>	<u>12 129 000</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 212 000	12 212 000
Taxeringsvärde mark	8 923 000	8 923 000
	21 135 000	21 135 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	21 135 000	21 135 000
	21 135 000	21 135 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	58	58
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>58</u>	<u>58</u>

af

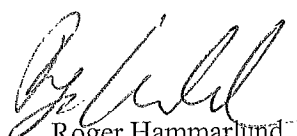
Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,45	2020-04-30	2 323 294
Stadshypotek	1,32	2018-07-30	1 722 081
Stadshypotek	1,45	2019-10-30	2 340 445
Summa:			6 385 820
Avgår kortfristig del			-66 632
Summa skulder till kreditinstitut			6 319 188
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			6 052 660

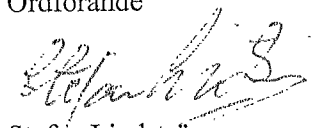
Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	8 202 000	8 202 000
Summa ställda säkerheter	8 202 000	8 202 000

Huddinge 2018-04-30

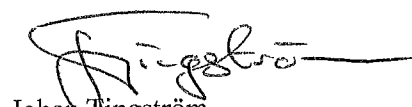

Roger Hammarlund
Ordförande


Set Eriksson


Stefan Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-03.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stigbygeln, org.nr 769601-1555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stigbygeln 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 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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Stigbygeln 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Västerås den 3 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Tingström', with a horizontal line extending to the right.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor