

ÅRSREDOVISNING
2017
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
STOCKROSEN 1 & 2

Org. nr 716402-0039

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsens redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSE:	Christer Sandeberg	Ordförande
	Rose-Marie Stuesson	Kassör
	Ronnie Jansson	Sekreterare
	Tommy Jansson	Ledamot
	Lena Lindberg	Suppleant

REVISORER: KPMG Bohlins Auktoriserad revisor Nils Olof Abrahamsson

Fastigheternas registerbeteckningar är **STOCKROSEN 1 & STOCKROSEN 2.**

Fastigheterna omfattar 15 lägenheter med en yta av 1 658 kvm, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Dessutom är 6 lokaler, 1 064 kvm uthyrda.

Taxeringsvärden: **STOCKROSEN 1** kr 3 875 000 varav markvärde kr 1 154 000

STOCKROSEN 2 kr 16 182 000 varav markvärde kr 4 835 000

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos **Trygg-Hansa Försäkring.**

Den administrativa förvaltningen har skötts av **Redovisarna i Eskilstuna AB.**

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. .

MEDLEMSBYTEN: Inga lägenheter har bytt ägare under året.

EGET KAPITAL	Grund- avgift	Fond yttre underhåll	Årets resultat
Vid årets början	1 989 200	3 353	-693 645
Disp enl stämmobeslut			-693 645
Uttag för reparationer			
Årets resultat			<u>388 886</u>
Vid årets slut	<u>1 989 200</u>	<u>3 353</u>	<u>388 886</u>

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter, tkr	1626	1812	1685	1620	1457
Redovisat resultat, tkr	389	-694	-1798	355	197
Årsavgift kr/kvm	603	603	603	603	603
Värmekostnad, kr/kvm	169	175	145	145	161
Nettoränta, kr/kvm	41	47	62	4	110
Lån, kr/kvm	3831	3831	3831	3831	3831

Fastighetsavskrivning: årets avskrivning är kr 266 150. Avskrivning görs med 2 % av fastighetens anskaffningsvärde enligt regelverket K2.

Aktiviteter under året: Plåtarbeten 48 290, glasarbete 19 152, byte lås 11 354, trädgårds-
möbler kr 20 292 samt byte elcentral kr 29 275

Under året har **11** protokollförda styrelsemöten hållits.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-12-15.
Avgifterna höjdes senast 2011-01-01.

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och
resultaträkning.

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande står:

Balanserat resultat	- 444 704
Årets resultat	<u>388 886</u>
	-55 818

Styrelsen föreslår att:

Balanseras i ny räkning	<u>- 55 818</u>
	-55 818

Resultaträkning

Brf Stockrosen 1 & 2

	not	2017	2016
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m.m. Bilaga 1		1 625 776	1 812 080
Föreningens kostnader Bil. 1			
Förvaltning		-903 069	-2 162 321
Avskrivningar byggnaderna	1	-266 150	-266 150
Summa föreningens kostnader		-1 169 219	-2 428 381
Föreningens rörelseresultat		456 557	-616 301
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		3	137
Räntekostnader		-67 674	-77 391
		-67 671	-77 254
Resultat efter finansiella poster		388 886	-693 645
Årets resultat		388 886	-693 645

Balansräkning

Brf Stockrosen 1 & 2

	not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten	1		
byggnader och mark		6 530 175	6 796 325
		<u>6 530 175</u>	<u>6 796 325</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Div. fordringar		19 161	0
Hysesfordringar		0	0
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		0	29 829
Kortfristiga placeringar			
Handkassa		2 040	2 389
Skattekonto		7 003	7 143
Bank		1 891 829	1 228 081
		<u>1 920 033</u>	<u>1 267 443</u>
Summa tillgångar		8 450 208	8 063 768
Eget kapital och skulder			
<u>Eget kapital, bundet</u>			
Grundavgifter		1 989 200	1 989 200
Fond yttre underhåll		3 353	3 353
		<u>1 992 553</u>	<u>1 992 553</u>
<u>Eget kapital, fritt</u>			
Balanserat resultat		-444 704	248 941
Årets resultat		388 886	-693 645
		<u>-55 818</u>	<u>-444 704</u>
Summa eget kapital		1 936 736	1 547 849
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	6 351 566	6 351 566
		<u>6 351 566</u>	<u>6 351 566</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörskulder		107 488	144 482
Övriga kortfristiga skulder		32 128	8 761
Upplupna kostnader		22 291	7 380
Förskottsavgifter		0	3 730
		<u>161 907</u>	<u>164 353</u>
Summa eget kapital och skulder		8 450 208	8 063 768

Notanteckningar
Brf Stockrosen 1 & 2

4.
2017-12-31

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10,
Årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar.

Not 1	<u>Byggnader och mark</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
	Ing. ack. anskaffningsvärde	1 600 000	1 600 000
	Balanserade reparationer	13 028 494	13 028 494
	Utg. ack. anskaffningsvärde	14 628 494	14 628 494
	Ing. ack. avskrivningar	-7 832 169	-7 566 019
	Årets avskrivning	-266 150	-266 150
	Utg. ack. avskrivningar	-8 098 319	-7 832 169
	Bokfört värde	6 530 175	6 796 325
Not 2	<u>Skulder till kreditinstitut</u>		
	<u>Långgivare</u> % <u>Bundet till</u>		
	SEB Bolån 17121448 3-mån	1 269 950	1 269 950
	SEB Bolån 28188633 3-mån	1 899 000	1 899 000
	SEB Bolån 28188676 1,24 2018-03-28	1 413 000	1 413 000
	SEB Bolån 28188714 3-mån	1 769 616	1 769 616
		6 351 566	6 351 566
	Avgår kortfristig del inom 1 år	65 000	65 000
	Avgår långfristig del inom 5 år	325 000	325 000
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	5 961 566	5 961 566
		6 351 566	6 351 566
Not 3	<u>Ställda säkerheter och eventalförpliktelser</u>		
	Pantbrev i fastigheterna Stockrosen 1 & 2	13 032 000	13 032 000

Eskilstuna den 22/3 2018

Christer Sandeberg

Rose-Marie Sturesson

Ronnie Jonsson

Tommy Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/3 2018

KPMG

Nils-Olof Abrahamsson Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stockrosen 1 & 2, org. nr 716402-0039

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stockrosen 1 & 2 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 upp-lyser, 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 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 Bostadsrättsföreningen Stockrosen 1 & 2 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Eskilstuna den 27 mars 2018

KPMG AB



Nils-Olof Abrahamsson

Auktoriserad revisor

Brf Stockrosen 1 & 2**Bilaga 1
2017-12-31****2017****2016****Specifikation av föreningens intäkter**

Årsavgifter, bostäder	999 048	999 048
Hyror, lokaler	626 368	721 900
Övriga intäkter	360	91 132
	<u>1 625 776</u>	<u>1 812 080</u>

Specifikation av föreningens kostnader

Fastighetsskötsel	63 346	70 059
Städningsentreprenad	4 189	16 299
Rep. och underhåll	199 419	1 413 795
El	29 390	29 809
Värme	279 638	289 475
Vatten och avlopp	81 487	96 695
Renhållning	44 438	45 543
Försäkringar, premier	29 519	29 069
Försäkringar, självrisker	0	0
Kabel-TV	22 840	22 582
Diverse kostnader	23 973	37 181
Hysesförlust, bristande be	0	0
Utomstående revisorer	5 928	5 700
Fastighetsskatt	64 875	64 170
Styrelsear	25 000	15 000
Arbetsgiv	7 252	4 260
Administration	21 166	20 937
Förbrukningsmateriel	608	1 747
	<u>903 069</u>	<u>2 162 321</u>

Brf Stockrosen 1 & 2

Bilaga 2 2017-12-31

Åtgärder genom åren

År 2007	Fasadrenovering	100.040
År 2008	Dörrar	95.631
	Energideklaration	24.624
	Skärmtak o räcke	34.839
	Målning	27.360
	Skorsten och gavel	60.420
	Takarbete	17.997
År 2010	Lokal ombyggnad	336.197
År 2012	Ventilationarbete i butikslokal 6	67.000
År 2013	Ombyggnad av butikslokal	100.060
År 2014	Byte av undercentral	110 580
År 2015	Fönsterrenovering	114 228
	Byte tak	1 799 992
	Renovering affärslokal	142 032
År 2016	Fönsterrenovering, bullerskydd	956 702
	Byte radioatorventiler, injust	208 620
	Renovering balkonger	
	Renovering Fogfixarens lokal	
	Nytt torkskåp och tvättmaskin	