

Bostadsrättsföreningen Stockrosen Spånga
Org nr 769629-8368

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-03-31. Föreningens nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2016-09-19.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2015-10-27.

Föreningen fick lagfart på fastigheten Stockholm Stockrosen 16 i Stockholms kommun 2015-11-12.

Föreningens fastighet

Fastigheten Stockholm Stockrosen 16, som har adress Mellangårdsvägen 34 A-D, 163 52 Spånga, omfattar 1 441 kvm i tomtareal.

Föreningens byggnader utgörs av två parhus med vardera två lägenheter, totalt 4 bostadsrätter. Till byggnaderna hör också förråd och åtta stycken parkeringsplatser.

Den totala boarean uppgår till ca 580 kvm.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 30 kr/m² lägenhetsyta eller enligt upprättad underhållsplan.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år. *ly*

Styrelse och revisorer

Styrelse

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning:

Joakim Linder	Ledamot	Ordförande
Svante Göthe	Ledamot	Sekreterare
Stefan Berglin-Fasth	Ledamot	Kassör
Henric Pettersson	Ledamot	

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 0 kr.

Revisor

Katarina Rendahl

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt överlåtelseavtal per den 11 januari 2018 har bostadsrätten till lägenhet nr 2:2 på Mellangårdsvägen 34 A förvärvats av Svante Göthe och Angelica Göthe. I samband med tillträdet så har Svante Göthe valts in som ny styrelseledamot och Erik Strandberg har avgått den 12 april 2018.

Hysesavgiften sänktes från och med 2018-02-01 med 800 kr per månad och bostadsrättsinnehavare.

Flerårsjämförelse

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	Tkr	252	287	263
Resultat efter finansiella poster	Tkr	-75	-45	-6
Soliditet	%	74	74	74

Soliditet har beräknats som justerat eget kapital i förhållande till balansomslutning. *ln*

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2018-01-01	14 121 200	6 084 390	30 000	-36 430	-44 701	20 154 459
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman	-	-	30 000	-74 701	44 701	-
Årets resultat	-	-	-	-	-74 644	-74 644
Eget kapital 2018-12-31	14 121 200	6 084 390	60 000	-111 131	-74 644	20 079 815

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Ansamlad förlust	-111 131
Årets förlust	-74 644
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-185 775</u>

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så att

till fond för yttre underhåll reserveras	30 000
i ny räkning överförs	-215 775
	<hr/>
	<u>-185 775</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2018	2017
		—	—
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning (årsavgifter)		252 480	286 800
Övriga rörelseintäkter		<u>18 564</u>	<u>18 192</u>
Summa rörelseintäkter		271 044	304 992
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-52 635	-58 953
Övriga externa kostnader		-15 951	-22 115
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	2, 3	<u>-131 316</u>	<u>-131 602</u>
Summa rörelsekostnader		-199 902	-212 670
Rörelseresultat		71 142	92 322
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-145 786</u>	<u>-137 023</u>
Summa finansiella poster		-145 786	-137 023
Resultat efter finansiella poster		-74 644	-44 701
Årets förlust		<u>-74 644</u>	<u>-44 701</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
<hr/>			
Byggnader och mark	2	26 983 090	27 086 165
Inventarier	3	67 066	95 307
		<hr/>	<hr/>
		27 050 156	27 181 472
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		27 050 156	27 181 472
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 042	2 550
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		167 055	139 607
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		170 097	142 157
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		27 220 253	27 323 629
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		14 121 200	14 121 200
Upplåtelseavgifter		6 084 390	6 084 390
Fond för yttre underhåll		60 000	30 000
		<u>20 265 590</u>	<u>20 235 590</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
⊖ Balanserat resultat		-111 131	-36 430
Årets förlust		-74 644	-44 701
		<u>-185 775</u>	<u>-81 131</u>
Summa eget kapital		<u>20 079 815</u>	<u>20 154 459</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	<u>7 076 250</u>	<u>7 109 250</u>
Summa långfristiga skulder		<u>7 076 250</u>	<u>7 109 250</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	33 000	33 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5	<u>31 188</u>	<u>26 920</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>64 188</u>	<u>59 920</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>27 220 253</u>	<u>27 323 629</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	50 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	27 281 510	27 243 988
Inköp/Aktiveringar	-	37 522
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 281 510	27 281 510
Ingående ackumulerade avskrivningar	-195 345	-91 945
Årets avskrivningar	-103 075	-103 400
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-298 420	-195 345
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>26 983 090</u>	<u>27 086 165</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	16 220 988	16 220 988

Not 3 Inventarier

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	141 207	140 609
Inköp	-	598
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 207	141 207
Ingående ackumulerade avskrivningar	-45 900	-17 698
Avskrivningar	-28 241	-28 202
Utgående ackumulerade avskrivningar	-74 141	-45 900
Utgående restvärde enligt plan	<u>67 066</u>	<u>95 307</u>

Not 4 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2019 enl låneavtal	Lånebelopp 2018-12-31
Länsförsäkringar Bank	2,17	2021-09-30	-	2 400 000
Länsförsäkringar Bank	2,17	2021-09-30	-	2 400 000
Länsförsäkringar Bank	2,17	2021-09-30	33 000	2 309 250
Totalt			33 000	7 109 250

Not 5 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förskottsbetalda avgifter	22 296	19 062
Övriga poster	8 892	7 858
Summa	<u>31 188</u>	<u>26 920</u>

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	10 331 250	10 331 250

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga kända händelser efter räkenskapsårets utgång.

Spånga 2019-05-15



Henric Pettersson



Joakim Linder

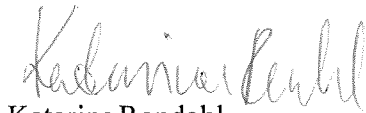


Svante Göthe



Stefan Berglin-Fasth

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-28.



Katarina Rendahl
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stockrosen Spånga, org.nr 769629-8368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stockrosen Spånga för räkenskapsåret 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stockrosen Spånga för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 maj 2019



Katarina Rendahl
Auktoriserad revisor