

Årsredovisning
för
Brf Sticklingegläntan

769630-4513

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Sticklingeblåntan, med säte i Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-08-19 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, till lägenheten hörande mark och lokaler, åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens stadgar registrerades 2016-05-16 och föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-05-15.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningen har förvärvat fastigheterna Lidingö Stenbiten 8, 9, 10 och 19 byggdes 2016-2017. Byggnadernas totalyta är 1480 kvm. Hela ytan utgörs av bostäder. Tomtytan är 3 696 kvm. Marken till fastigheten innehåller äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom IF Skadeförsäkring.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Uppsägning av försäkringsmäklaren sakra.se
- I enighet med stämmobeslut och separat beslut per capsulam om stenläggning på uppfarter upptogs för finansiering ett lån om 800 000kr
- Genomförande av stenläggning av samtliga uppfarter
- Utskicka till medlemmar och nya rutiner för att följa GDPR restriktioner
- Tillstånd till uthyrning av Svärstigen 2A

Medlemsinformation

Fastigheten består av 12 st. medlemslägenheter samtliga lägenheter har upplåtits under året varav inga har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 12 st och vid årets slut 12 st.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jessica Bråne	Ledamot
Ludvig Andén	Ledamot
Nicolas Zander	Ledamot
Peter Thomsson	Suppleant

Revisor har varit Beatrice Fejde, revisorssuppleant har varit Sylvia Ceamanos

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 juni 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Inget arvode har utbetalats till styrelse eller revisorer under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten uppgår till 35 628 000 kr varav 14 092 000 kr avser mark.

Skatter och avgifter

Småhus som är nybyggda år 2012 eller senare är befriade från kommunal fastighetsavgift i 15 år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2015/16
Nettoomsättning	553 600	167 317	0
Resultat efter finansiella poster	-372 817	-99 749	0
Soliditet	87	86	0
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	374	371	0
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 114	9 122	44 207

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	90 980 000	0	0	-99 749	90 880 251
reserv. fond yttre underh.		53 520	-53 520		0
Disposition av föregående års resultat:			-99 749	99 749	0
Årets resultat				-372 817	-372 817
Belopp vid årets utgång	90 980 000	53 520	-153 269	-372 817	90 507 434

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-99 749
reservering fond för yttre underhåll	-53 520
årets förlust	-372 817
	-526 086

behandlas så att	
fond för yttre underhåll	53 520
i ny räkning överföres	-579 606
	-526 086

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	553 600	167 318
Summa rörelseintäkter		553 600	167 318
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-293 611	-45 906
Övriga externa kostnader	3	-63 218	-26 580
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 550	-127 500
Summa rörelsekostnader		-739 379	-199 986
Rörelseresultat		-185 779	-32 668
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 038	-67 081
Summa finansiella poster		-187 038	-67 081
Resultat efter finansiella poster		-372 817	-99 749
Resultat före skatt		-372 817	-99 749
Årets resultat		-372 817	-99 749

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	103 969 950	105 403 568
Summa materiella anläggningstillgångar		103 969 950	105 403 568
Summa anläggningstillgångar		103 969 950	105 403 568
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 427	0
Övriga fordringar		0	448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	29 103	29 026
Summa kortfristiga fordringar		61 530	29 474
Kassa och bank			
Kassa och bank		235 576	243 579
Summa kassa och bank		235 576	243 579
Summa omsättningstillgångar		297 106	273 053
SUMMA TILLGÅNGAR		104 267 056	105 676 621

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 980 000	90 980 000
Fond för yttre underhåll		53 520	0
Summa bundet eget kapital		91 033 520	90 980 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-153 269	0
Årets resultat		-372 817	-99 749
Summa fritt eget kapital		-526 086	-99 749
Summa eget kapital		90 507 434	90 880 251
Långfristiga skulder			
Reverslån	6, 7	13 488 750	13 500 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-45 000	0
Summa långfristiga skulder		13 443 750	13 500 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga reversskulder		45 000	0
Leverantörsskulder		6 788	6 500
Förutbetalda avgifter och hyror		45 800	49 700
Upplupna kostnader	8	218 284	1 240 170
Summa kortfristiga skulder		315 872	1 296 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 267 056	105 676 621

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningen har under året ändrat sina redovisningsprinciper och har tidigare redovisat enligt K2.

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Byggnader 120 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Betalning av fastighetsskatt för 2017
- Som en extra säkerhetsåtgärd tar Brf in extern besiktningsman för att ta fram underlag inför Hantverksdesigns tvåårsbesiktning.
- För närvarande planeras inga projekt och inte heller har nya önskemål inkommit från medlemmarna. Styrelsen ser på lång sikt löpande underhåll och reparationer. Under kommande verksamhetsår väntas inga projekt annat än vad som kan falla ut efter tvåårsbesiktningen

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder perioden sept-dec	553 500	167 317
Administrativ avgift	100	0
	553 600	167 317

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel grundavtal	12 145	8 706
Fastighetsskötsel extradeb	0	876
Gård	200 013	0
Elavgifter	0	288
Vatten	36 512	22 394
Fastighetsförsäkring	44 941	13 642
	293 611	45 906

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Hemsida	99	0
Administration, kontorsmaterie	362	0
Revisionsarvode extern revisor	30 000	20 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	26 755	6 500
Bankkostnader	6 002	80
	63 218	26 580

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 531 068	68 285 241
Fastighetsförvärv	0	65 154 630
Omklassificeringar	-1 051 068	-27 908 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 480 000	105 531 068
Ingående avskrivningar	-127 500	0
Årets avskrivningar	-382 550	-127 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-510 050	-127 500
Utgående redovisat värde	103 969 950	105 403 568
Bokfört värde byggnader	77 849 950	79 020 801
Bokfört värde mark	26 120 000	26 382 767
	103 969 950	105 403 568

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	22 414	22 526
Förutbetald ekonomisk förvaltning	6 689	6 500
	29 103	29 026

Not 6 Låneskulder

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek		0	4 500 000
Nordea Hypotek		0	4 500 000
Nordea Hypotek		0	4 500 000
Stadshypotek	1,21	4 488 750	0
Stadshypotek	1,36	4 500 000	0
Stadshypotek	1,59	4 500 000	0
		13 488 750	13 500 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	13 500 000	13 500 000
	13 500 000	13 500 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad reversräntor	0	1 051 068
Upplupen kostnad revisionsarvode	25 000	20 000
Upplupen kostnad ränta Nordea	15 957	16 120
Upplupen kostnad skatt	177 327	145 000
Upplupen kostnad vatten	0	7 983
	218 284	1 240 171

Lidingö den 29 / 5 2019



Jessica Bråne
Ordförande

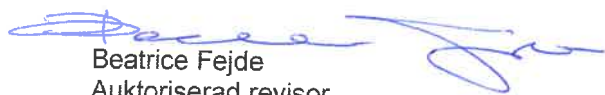


Ludvig Andén
Ledamot



Nicolas Zander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 6 2019



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sticklingegläntan

Org.nr 769630-4513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sticklingegläntan 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 2018-12-31 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Brf Sticklingeblåntan 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 *Revisorans 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 betryggande sätt.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 överträdelser 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 3 juni 2019



Beatrice Fejde
Auktoriserad revisor