



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stinsen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stinsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 1980 och 2060.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2003-01-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jens Andersson	Ledamot	
Johan Elm	Ledamot	Styrelseordförande
Charlotte Källström	Ledamot	
Gaston Lavén	Ledamot	
Neal E Edwards	Suppleant	
Erika Gyllensvärd Wentzel	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
Ralf Toresson	Suppleant Extern	Toresson Revision AB

Valberedning

Christina Rehn Ulaner
Elisabeth Stålhane

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ROSLAGSBANAN 22	1942	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

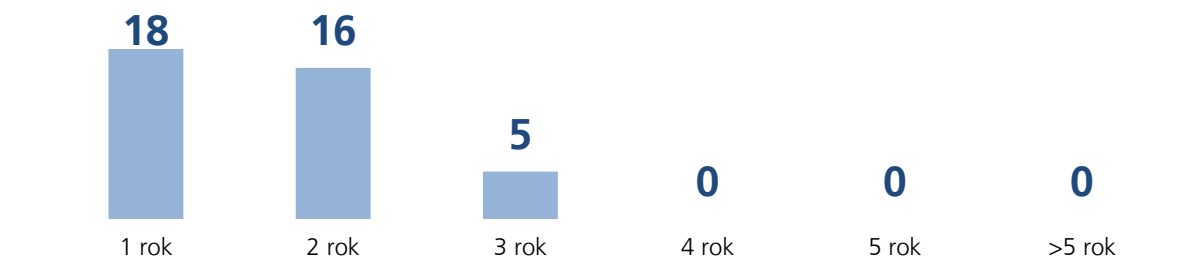
Fastigheten bebyggdes 1942 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 600 m², varav 1 556 m² utgör lägenhetsyta och 44 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontorsverksamhet	44 m ²	Hyresavtalet förlängs 1 år i taget om ej uppsägning åberopats.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1980 och sträcker sig fram till 2060.
Underhållsplanen uppdaterades 2018-04-06.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av stamventiler, radiatorventiler och värmecirkulationspump (värmesystemet).	2017	I samband med injustering av fastighetens värmesystem.
Målning av fönster och renovering av delar av burspråk samt lagning av fasad.	2017	
Installation av fibernätverk i fastigheten.	2017	
Ny värmecirkulationspump (tappvatten)	2016	
Balkongbyggen	2013 - 2014	
Nytt räcke piskbalkong.	2013	
Renovering av trappräcken	2011	
Målning av trapphus	2011	
Installation säkerhetsdörrar	2011	
Tvättstuga Målning	2009	
Omputsning av fasad	2008	
Hängrännor, Stuprör	2008	

Betongplatta lagning, ytskikt	2008
Fönster målning, trä och fönsterbleck	2007
Värmeanläggning	2003
Rörstambyte	2003
Källarutrymmen, målning	2000
Målning plåttak	1993
Omläggning av tak	1993
Tak, omläggning	1993
Elstambyte	1992

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte partiellt	2003 -	slutförs 2020
Terrasser lagning ytskikt	2018	
Målning plåttak	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

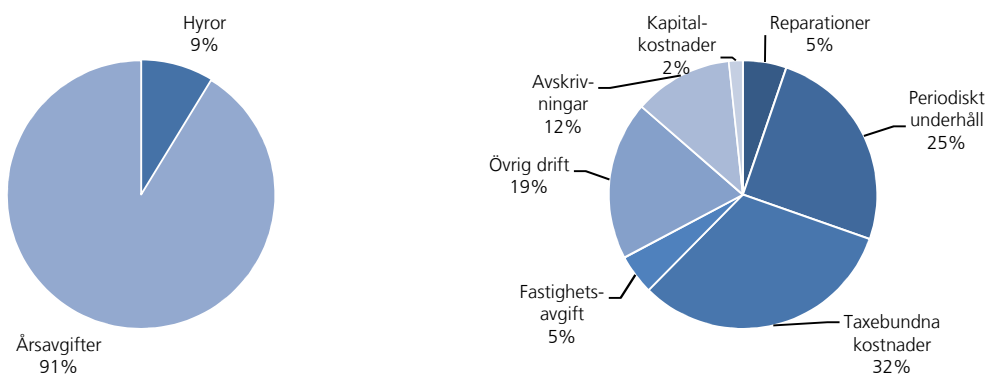
Avtal	Leverantör
Distributionsavtal (service & underhåll av fastighetsnät)	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredbandsavtal	Bahnhof
Installation & service avtal för fibernätverk	IP-Only

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 144 093	1 063 892
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	941 981	927 513
Finansiella intäkter	213	172
Minskning kortfristiga fordringar	2 259	2 418
	944 453	930 103
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	975 057	804 149
Finansiella kostnader	19 334	19 245
Minskning av långfristiga skulder	14 920	14 920
Minskning av kortfristiga skulder	36 545	11 588
	1 045 856	849 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 042 690	1 144 093
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-101 404	80 201

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Installation av fibernätverk till medlemmarnas lägenheter har utförts av IP-Only, samt ett 36 månaders gruppavtal avseende bredband har tecknats med Bahnhof.
- Målning av fönster och renovering av delar av burspråk samt lagning av fasad.
- Injustering av värmesystemet har utförts.
- Ny entréarmatur i trapphus har införskaffats.
- Montering av censorstyrd strålkastare i gången mellan fastighet och bergvägg har införskaffats.
- Montering av avbärare på hissens dörrar. Byte av hissens golvmatta samt slipning & lackning av hissens golvlister.
- Ersatt skadad armatur både i hissen och på våningsplan 1.
- Uppgraderat tvättstugan med en vägghängd sophink.
- Två lägenhetsöverlåtelse (lgh 1106 och 1002) har skett under verksamhetsåret 2017 och i samband med dessa har även beviljats fyra stycken nya medlemsinträden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	551	551	551	552
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 700	1 417	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	801	811	821	830
Elkostnad/m ² totalyta	22	20	23	23
Värmekostnad/m ² totalyta	157	165	167	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	29	25	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	12	12	12	18
Soliditet (%)	65	66	66	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-186	-30	-92	-20
Nettoomsättning (tkr)	940	928	865	866

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 556 m² bostäder och 44 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	184 698	0	0	184 698
Upplåtelseavgifter	1 597 852	0	0	1 597 852
Fond för yttre underhåll	1 172 069	42 288	-173 833	1 303 614
S:a bundet eget kapital	2 954 619	42 288	-173 833	3 086 164
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 712	-42 288	143 903	-97 903
Årets resultat	-186 419	-186 419	29 930	-29 930
S:a ansamlad förlust	-182 707	-228 707	173 833	-127 833
S:a eget kapital	2 771 912	-186 419	0	2 958 331

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-186 419
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	46 001
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 288
summa balanserat resultat	-182 706

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

283 813
101 107

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	939 979	927 513
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 002	0
Summa rörelseintäkter		941 981	927 513
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-834 805	-669 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 347	-100 966
Personalkostnader	Not 6	-33 906	-33 906
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-134 222	-134 222
Summa rörelsekostnader		-1 109 279	-938 370
RÖRELSERESULTAT		-167 298	-10 857
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		213	172
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 334	-19 245
Summa finansiella poster		-19 121	-19 073
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-186 419	-29 930
ÅRETS RESULTAT		-186 419	-29 930

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 192 200	3 312 720
Maskiner och inventarier	Not 9	10 277	23 979
Summa materiella anläggningstillgångar		3 202 477	3 336 698
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 205 277	3 339 498
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 043 783	1 147 445
Summa kortfristiga fordringar		1 043 783	1 147 445
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 043 783	1 147 445
SUMMA TILLGÅNGAR		4 249 059	4 486 943

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 782 550	1 782 550
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 172 069	1 303 614
Summa bundet eget kapital		2 954 619	3 086 164
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 712	-97 903
Årets resultat		-186 419	-29 930
Summa fritt eget kapital		-182 707	-127 833
SUMMA EGET KAPITAL		2 771 912	2 958 331
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 032 110	1 247 050
Summa långfristiga skulder		1 032 110	1 247 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	214 920	14 900
Leverantörsskulder		60 655	36 580
Skatteskulder		191	0
Övriga skulder		19 772	19 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	149 499	210 308
Summa kortfristiga skulder		445 037	281 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 249 059	4 486 943

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Stambyte	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	40 år	40 år
Inventarier	5 år	5 år
Soprum	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	857 983	857 983
Hyror lokaler	74 800	62 333
Hyror parkering	7 200	7 200
Öresutjämning	-4	-4
	939 979	927 513

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	2 002	0
	2 002	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	8 625	13 375
	Hissbesiktning	1 240	1 224
	Gemensamma utrymmen	6 771	1 022
	Gård	1 296	0
	Serviceavtal	2 826	2 826
	Förbrukningsmateriel	3 968	2 552
	Brandskydd	0	2 398
		24 726	23 397
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	5 313
	Tvättstuga	1 265	0
	Lås	0	2 427
	VVS	14 875	5 443
	Ventilation	0	6 445
	Elinstallationer	13 000	0
	Hiss	30 833	7 425
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 500
		59 973	28 553
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	173 833
	Fönster	283 813	0
		283 813	173 833
	Taxebundna kostnader		
	El	35 840	32 387
	Värme	250 730	263 461
	Vatten	48 518	46 154
	Sophämtning/renhållning	20 132	19 604
	Grovsopor	6 206	6 069
		361 426	367 675
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 966	16 766
	Kabel-TV	6 862	6 640
	Bredband	19 794	0
		50 622	23 406
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 245	52 412
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	834 805	669 276

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	250	60
	Medlemsinformation	82	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 875	13 875
	Föreningskostnader	4 138	4 280
	Styrelseomkostnader	2 370	0
	Fritids- och trivselkostnader	674	0
	Förvaltningsarvode	83 226	81 005
	Administration	1 732	1 746
		106 347	100 966

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställd personal.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	5 994	5 994
	Löner	21 000	21 000
	Sociala kostnader	6 912	6 912
		33 906	33 906
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	8 432	8 432
	Förbättringar	112 088	112 088
	Inventarier	13 702	13 702
		134 222	134 222
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 198 025	5 198 025
	Utgående anskaffningsvärde	5 198 025	5 198 025
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 885 305	-1 764 786
	Årets avskrivningar enligt plan	-120 520	-120 520
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 005 825	-1 885 305
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 192 200	3 312 720
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	479 000	479 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 096 000	14 096 000
	Taxeringsvärde mark	25 000 000	25 000 000
		39 096 000	39 096 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 800 000	38 800 000
	Lokaler	296 000	296 000
		39 096 000	39 096 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 773	99 773
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 773	99 773
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-75 794	-62 092
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 702	-13 702
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-89 496	-75 794
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 277	23 979
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 093	1 710
	Skattefordran	0	1 642
	Klientmedel hos SBC	882 499	983 902
	Placeringskonto hos SBC	160 191	160 191
		1 043 783	1 147 445
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 303 614	1 367 789
	Reservering enligt stadgar	42 288	42 288
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-173 833	-106 463
	Vid årets slut	1 172 069	1 303 614

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,850 %	200 000	200 000	Rörligt
Handelsbanken	1,260 %	943 350	953 150	2018-03-01
Handelsbanken	3,390 %	103 680	108 800	2018-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		1 247 030	1 261 950	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-214 920	-14 900	
		1 032 110	1 247 050	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 172 430 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	1 346 000	1 346 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	4 995	4 995
Ränta	1 025	975
Avgifter och hyror	143 479	204 338
	149 499	210 308

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Underhåll av terrassernas ytskikt.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 12, 4 2018



Jens Andersson
Ledamot



Johan Elm
Ledamot



Charlotte Källström
Ledamot



Gaston Lavén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3, 5 2018



Carina Toresson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Stinsen, org.nr 702002-1486.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stinsen för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2017 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 god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 Stinsen för räkenskapsåret 2017 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 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2018



Carina Toresson

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	858 000	857 983	858 000
Hyror lokaler	74 800	74 800	74 800
Hyror parkering	7 200	7 200	7 200
Öresutjämning	0	-4	0
Övriga intäkter	0	2 002	0
	940 000	941 981	940 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-8 625	-10 000
Hissbesiktning	-1 300	-1 240	-1 300
Gemensamma utrymmen	-2 000	-6 771	-3 000
Gård	-3 000	-1 296	-3 000
Serviceavtal	-2 900	-2 826	-2 900
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 968	-3 000
	-22 200	-24 726	-23 200
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-80 000
Tvättstuga	-50 000	-1 265	0
VVS	0	-14 875	0
Elinstallationer	0	-13 000	0
Hiss	0	-30 833	0
	-80 000	-59 973	-80 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-300 000
Entré/trapphus	-90 000	0	0
Fönster	0	-283 813	0
Balkonger/altaner	-360 000	0	0
	-450 000	-283 813	-300 000
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-35 840	-40 000
Värme	-270 000	-250 730	-275 000
Vatten	-50 000	-48 518	-45 000
Sophämtning/renhållning	-20 500	-20 132	-20 000
Grovsopor	-7 000	-6 206	-8 000
	-387 500	-361 426	-388 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 500	-23 966	-16 000
Kabel-TV	-7 000	-6 862	-6 800
Bredband	-79 200	-19 794	0
	-110 700	-50 622	-22 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-55 800	-54 245	-53 000
	-55 800	-54 245	-53 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Kreditupplysning	0	-250	0
Medlemsinformation	0	-82	0
Hysesförluster	-21 500	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 500	-13 875	-14 200
Föreningskostnader	-5 000	-4 138	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-2 370	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-674	0
Förvaltningsarvode	-86 000	-83 226	-84 000
Administration	-2 500	-1 732	-3 000
	-132 500	-106 347	-105 200

Personalkostnader

Lön - lokalsvård	-21 600	-21 000	-21 000
Styrelsearvode	-4 995	-5 994	-4 995
Arbetsgivaravgifter	-6 800	-6 912	-6 800
	-33 395	-33 906	-32 795

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-8 432	-8 432	-8 432
Förbättringar	-112 086	-112 088	-102 700
Inventarier	-10 277	-13 702	-23 100
	-130 795	-134 222	-134 232

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-1 402 890 -1 109 279 -1 139 227

RÖRELSERESULTAT

-462 890 -167 298 -199 227

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	205	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	8	0
Låneräntor	-24 000	-19 334	-26 000
	-24 000	-19 121	-26 000

RESULTAT

-486 890 -186 419 -225 227