

Årsredovisning

Brf Stenskvättan 13

716417-9512

Styrelsen för Brf Stenskvättan 13 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

Handwritten signatures and initials in red and blue ink, including "GG", "SJA", "SM", and "AB".

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har bildats av hyresgästerna i fastigheten. Föreningen Stenskvättan 13 har till ändamål att åt sina medlemmar upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastighetens beteckning är Stenskvättan 13 och fastigheten byggdes år 1938.

Föreningen beskattas som en äkta förening och marken ägs av föreningen.

Fastigheten var 2018 fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

STYRELSE

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Johan Ahlberg

Emma Ekman

Sara Hovi

Kevin Kurittu

Simon Minnema

Suppleanter:

Leif Larsson

Johan Bager

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB

FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningen omfattar 28 bostadslägenheter som är fördelade enligt nedan:

1 rok	20 st	662 kvm
2 rok	6 st	304 kvm
Vindslägenhet (2 rok)	1 st	78 kvm
Källarlägenhet (3 rok)	1 st	100 kvm
Totalt:		1 144 kvm

FÖRVALTNING

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

Fastighetsskötsel handhas av styrelsen genom Kevin Kurittu och Leif Larsson.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret 2018 i Brf Stenskvättan 13 har inneburit sedvanlig löpande verksamhet men även att styrelsen har infört rutiner för en förbättrad ekonomisk avstämning samt tydligare koppling till underhållsplan och de aktiviteter som ska utföras enligt denna. Det finns en målsättning att kunna agera proaktivt avseende underhåll för att ge bostadsrättsinnehavarna ett ökat kvalitativt boende.

- Styrelsen har fortsatt arbetet med att implementera underhållsplanen från 2016 och arbetar aktivt med att stämma av och planera arbete utifrån denna. Till exempel har en fullskalig inventering av fastighetens element genomförts för att ge underlag till kommande åtgärder.
- Under verksamhetsåret tog styrelsen beslut om att påbörja utbyte av tvättstugans inventarier. Första tvättmaskinen har bytts ut och resterande maskiner kommer succesivt att bytas ut. Utbytet sker till modernare maskiner där energiförbrukningen förväntas minska vilket kommer att ge lägre löpande kostnader framgent.
- Reparationer och förbättringsarbete har skett av entrédörren (utbyte av glas samt låskolv). En lägenhets ytterdörr har bytts ut i syfte att utvärdera och prova ut ny modell. Fönstermålning mot innergård är under fortsatt utredning.
- En extrastämma har genomförts med syfte att få igenom ändringar av stadgarna som följd av legala krav från tidigare år. Ett andra beslut kommer att tas under ordinarie föreningsstämma 2019.
- Ommålning av trapphus, tvättstuga, cykelrum samt styrelserum har utförts av Alviks måleri.

MEDLEMSINFORMATION

	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början	33
Tillkommande medlemmar under året	2
Avgående medlemmar under året	2
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	33



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	859	821	828	833
Resultat efter fin. poster	-140	72	40	-138
Soliditet %	33	36	36	35
Balansomslutning	3 661	3 828	3 601	3 581
Årsavgift bostäder kr/kvm	755	706	706	706

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 876 569	1 734 375	105 600	-2 424 263	72 133
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				72 133	-72 133
Förändring av underhållsfond			128 555	-128 555	
Årets resultat					-139 711
Belopp vid årets utgång	1 876 569	1 734 375	234 155	-2 480 685	-139 711

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 480 685
Årets resultat	-139 711
<i>Summa</i>	-2 620 396

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	128 555
Balanseras i ny räkning	-2 748 951
<i>Summa</i>	-2 620 396

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials:
A.
in ee
ygj SM
WS

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	858 605	821 315
Övriga rörelseintäkter		2 195	8 120
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		860 800	829 435
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-747 093	-493 902
Övriga externa kostnader	3	-42 285	-44 626
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-36 009	-29 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-128 105	-130 620
Summa rörelsekostnader		-953 492	-698 848
Rörelseresultat		-92 692	130 587
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 019	-58 460
Summa finansiella poster		-47 019	-58 454
Resultat efter finansiella poster		-139 711	72 133
Resultat före skatt		-139 711	72 133
Årets resultat		-139 711	72 133

Handwritten signatures and initials in blue and red ink, including the letters "JA" and "SM".

BALANSRÄKNING

	2018-12-31	2017-12-31	
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 822 862	2 950 967
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 822 862	2 950 967
Summa anläggningstillgångar		2 822 862	2 950 967
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 564	13 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	49 928	51 140
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		63 492	64 704
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		775 085	811 882
<i>Summa kassa och bank</i>		775 085	811 882
Summa omsättningstillgångar		838 577	876 586
SUMMA TILLGÅNGAR		3 661 439	3 827 553

J. G. M. K.

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 876 569	1 876 569
Upplåtelseavgifter	1 734 375	1 734 375
Fond för yttre underhåll	234 155	105 600
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>3 845 099</i>	<i>3 716 544</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 480 685	-2 424 263
Årets resultat	-139 711	72 133
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-2 620 396</i>	<i>-2 352 130</i>
Summa eget kapital	1 224 703	1 364 414
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 2 263 210	2 275 246
Summa långfristiga skulder	2 263 210	2 275 246
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	12 036	12 036
Leverantörsskulder	41 356	79 838
Skatteskulder	652	36
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 119 482	95 983
Summa kortfristiga skulder	173 526	187 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	3 661 439	3 827 553

Handwritten signatures and initials in blue and red ink, including a large blue signature at the top, and smaller initials like 'ca', 'SM', 'YJ', and 'KA' below.

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	2	50
Förbättringsarbeten	5-10%	10-20 år
Inventarier	20	5

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Årsavgifter bostäder	846 255	807 504
	Städavgifter	600	–
	Hyra p-plats	21 000	21 000
	Motorvärmare	600	1 200
	Extra utdebitering årsavgift	–	4 643
	Rabatt årsavgift	-4 006	-7 188
	Rabatt p-plats	-9 000	-9 000
	Bränsletillägg	3 156	3 156
	Summa	858 605	821 315

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	Teknisk förvaltningsavtal	-28 020	-27 552
	Fastighetsstädning	-6 040	-18 447
	El	-24 663	-24 607
	Uppvärmning	-188 288	-191 407
	Funktionskontroll/service	–	-8 101
	Vatten och avlopp	-25 230	-24 064
	Sophämtning/renhållning	-11 368	-10 940
	Fastighetsförsäkring	-36 553	-34 873
	Kabel-TV	-30 494	-30 016
	Bredband	-55 440	-55 440
	Fastighetsavgift/skatt	-37 436	-36 820
	Reparation och underhåll	-96 723	-26 917
	Reparation och underhåll trapphus	-173 672	–
	Reparation och underhåll portar och lås	-20 632	–
	Förbrukningsmaterial / förbrukningsinventarier	-12 534	-4 718
	Summa	-747 093	-493 902

Handwritten signatures and initials in red and blue ink, including the name 'SMA' and the number '10'.

Not 3	Övriga externa kostnader	2018	2017
	Revisionsarvode	-8 438	-8 113
	Kameral förvaltning	-25 356	-24 932
	Kameral förvaltning, extra	-2 115	-1 656
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 164	-1 400
	Föreningsomkostnader	-3 383	-1 761
	Bankkostnader	-1 829	-6 764
	Summa	-42 285	-44 626

Not 4	Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	6 159 478	6 159 478
	Utgående anskaffningsvärden	6 159 478	6 159 478
	Ingående avskrivningar	-3 208 511	-3 077 891
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-128 105	-130 620
	Utgående avskrivningar	-3 336 616	-3 208 511
	Redovisat värde	2 822 862	2 950 967
	Taxeringsvärden	18 000 000	18 000 000
	Taxeringsvärde Byggnad	10 000 000	
	Taxeringsvärde Mark	8 000 000	

Not 5	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	If Skadeförsäkring	21 799	20 983
	FRUBO AB	6 482	8 674
	Com hem	7 787	7 623
	Bredbandsbolaget	13 860	13 860
	Summa	49 928	51 140

Not 6	Långfristiga skulder	2018-12-31	2017-12-31
	Stadshypotek 567317 1,95% 2021-06-30	1 125 246	1 137 282
	Danske Bank 1235-02-22977 1,99% rörligt	1 000 000	1 000 000
	Stadshypotek 1913121111965 1,76% 2020-10-30	150 000	150 000
	Kort del av långfristig skuld	-12 036	-12 036
	Summa	2 263 210	2 275 246

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till ca: 2 215 066 kronor.

Handwritten signatures and initials in red and blue ink, including "EG", "u", "SM", and "181".

Not 7	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	80 618	61 944
	Upplupna styrelsearvoden	27 750	22 750
	Upplupna arbetsgivaravgifter	8 719	7 148
	Fortum el dec	2 113	2 243
	Mike's städ kvartal 4	—	1 898
	Upplupna utgiftsräntor	282	—
	Summa	119 482	95 983

Not 8	Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 790 000	2 790 000
	Summa ställda säkerheter	2 790 000	2 790 000

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2019-04-12

Johan Ahlberg

Kevin Kurittu

Simon Minnema

Vår revisionsberättelse har lämnats

18 april 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Huvudansvarig auktoriserad revisor

Emma Ekman

Sara Fjovi

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stenskvättan 13
Org.nr. 716417-9512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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.

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 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 i föreningen för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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:

- 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 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 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 bostadsrättslagen.

Norrköping den 18 april 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor