

2018-04-17

Maria Dahlin
Telefon: 060-6008084
E-post: Maria.Dahlin@sbc.se

Brf Stocksundstrand
Robert Malm
Invernessvägen 13 D
18276 STOCKSUND

Årsredovisning 2017

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2017. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

Kallelse

Kallelsen ska överensstämma med era stadgar (om stämman ska behandla nya stadgar bör kallelsen skickas minst 4 veckor innan). Datum tid och plats ska anges. Kom ihåg att fylla i uppgifterna på Vår Brf om ni valt att använda er av SBC:s mall. Får ni in motioner ska även dessa anges i dagordningen, samt delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar även att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa.

Årsredovisning

Innehåller förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Budget

Budgeten är inte obligatorisk, men om den finns med som en punkt på dagordningen ska den dock vara med. Vänligen meddela mig om ni vill ha den i den slutliga versionen av årsredovisningen, om ni inte redan har angivit detta på Vår Brf.

Original för underskrift

Kontrollera att handlingarna är korrekta. Styrelsen ska sedan skriva under årsredovisningen på sista sidan där namnen redan finns angivna och därefter skicka den till er revisor. När revisorn är klar med sin granskning ska han skriva under årsredovisningen och upprätta en revisionsberättelse. Efter detta önskar jag få tillbaka årsredovisning i original samt revisionsberättelsen för att skapa er slutliga digitala kopia.

Om ni önskar den slutliga digitala kopian färdig inom tiden för kallelse behöver vi få tillbaka den påskrivna årsredovisningen och revisionsberättelsen senast 3-5 veckor innan föreningsstämman (beroende på när ni måste skicka kallelsen) för att hinna leverera filen i tid.

Tänk på att underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Maria Dahlin
Redovisningsekonom

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stocksundstrand

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2004-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-09-10 och nuvarande stadgar registrerades 2011-03-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Andreas Håkansson	Ledamot	
Elisabeth Skoghag	Ledamot	Avgått vid extrastämma 2018
Max Scheffel	Ledamot	Flyttade och avgick ur styrelsen 2018-03-07
Ali Javadinia	Ledamot	Vald vid extrastämma 2018
Robert Malm	Ledamot	Vald vid extrastämma 2018
Jonas Söderqvist	Ledamot	Vald vid extrastämma 2018

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Hermansson	Ordinarie Extern	LH Revision
-----------------	------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Invernessbacke 5	2008	Danderyd

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

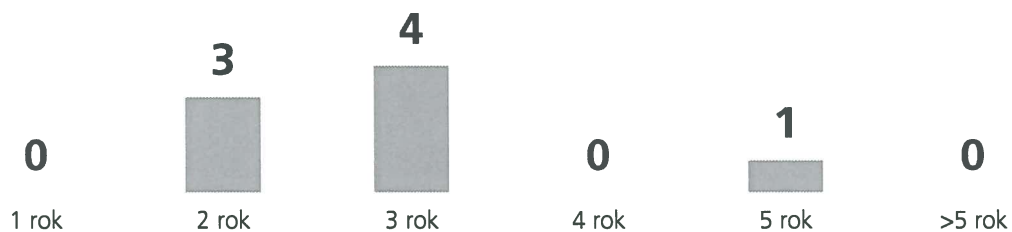
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959 och 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 703 m², varav 644 m² utgör lägenhetsyta och 59 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Lokal 1
Lokal 2

Kommentar

Lokal med bostadsrätt
Lokal med bostadsrätt

JS

AJ M BL

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	18 215
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-506 969
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 357
summa balanserat resultat	-534 111

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-534 111
----------------------------------	-----------------

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	506 708	520 462
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 740	1 260
Summa rörelseintäkter		508 448	521 722
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-202 809	-171 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 543	-50 709
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-88 201	-88 201
Summa rörelsekostnader		-356 553	-309 910
RÖRELSERESULTAT		151 895	211 812
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		342	202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 022	-139 630
Summa finansiella poster		-133 680	-139 428
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		18 215	72 384
ÅRETS RESULTAT		18 215	72 384

JH

JM B

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	13 874 673	13 962 873
Summa materiella anläggningstillgångar	13 874 673	13 962 873
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 874 673	13 962 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	323	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	665 454	755 091
Summa kortfristiga fordringar	665 777	755 091
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	665 777	755 091
SUMMA TILLGÅNGAR	14 540 450	14 717 964

78

[Handwritten signature]

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 745 000	7 745 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	163 989	118 632
Summa bundet eget kapital		7 908 989	7 863 632
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-552 326	-579 353
Årets resultat		18 215	72 384
Summa fritt eget kapital		-534 110	-506 969
SUMMA EGET KAPITAL		7 374 879	7 356 663
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	7 100 000	7 100 000
Summa långfristiga skulder		7 100 000	7 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	0	200 000
Leverantörsskulder		6 201	16 055
Skatteskulder		11 330	10 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	48 040	34 266
Summa kortfristiga skulder		65 571	261 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 540 450	14 717 964

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 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	200 år	200 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Tak	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	409 627	442 051
Årsavgifter - lokaler	24 641	16 342
Elintäkter	72 447	62 068
Öresutjämning	-6	1
	506 708	520 462

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 740	1 260
	1 740	1 260

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Gård	698	348
	Serviceavtal	1 444	1 385
	Förbrukningsmateriel	469	240
	Fordon	0	904
		2 611	2 877
	Reparationer		
	VVS	16 516	0
	Värmeanläggning/undercentral	3 424	3 511
	Ventilation	1 556	0
	Elinstallationer	0	3 063
		21 496	6 574
	Taxebundna kostnader		
	El	121 902	114 157
	Vatten	16 205	18 380
	Sophämtning/renhållning	16 360	14 779
		154 467	147 316
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 905	6 363
		12 905	6 363
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	11 330	7 870
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	202 809	171 000

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	0	6 250
	Inkassering avgift/hyra	1 088	0
	Befarade förluster	18 231	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 366	14 735
	Styrelseomkostnader	2 420	0
	Förvaltningsarvode	26 725	25 650
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 063
	Administration	713	886
	Konsultarvode	0	2 125
		65 543	50 709

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	30 350	30 350
	Förbättringar	57 850	57 850
		88 201	88 201

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 404 750	14 404 750
	Utgående anskaffningsvärde	14 404 750	14 404 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-441 877	-353 676
	Årets avskrivningar enligt plan	-88 201	-88 201
	Utgående avskrivning enligt plan	-530 077	-441 877
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 874 673	13 962 873
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 125 745	7 125 745
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	9 643 000	9 643 000
	Taxeringsvärde mark	5 476 000	5 476 000
		15 119 000	15 119 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 972 000	14 972 000
	Lokaler	147 000	147 000
		15 119 000	15 119 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	18 231	18 231
	Osäkra kundfordringar	-18 231	0
	Klientmedel hos SBC	653 170	724 576
	Fordringar	12 284	12 284
		665 454	755 091
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	118 632	131 275
	Reservering enligt stadgar	45 357	45 357
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-58 000
	Vid årets slut	163 989	118 632

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,870 %	7 100 000	7 300 000	2020-05-28
Summa skulder till kreditinstitut		7 100 000	7 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-200 000	
		7 100 000	7 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 100 000 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Fastighetsinteckningar

2017-12-31

2016-12-31

7 500 000

7 500 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ränta
Avgifter och hyror

2017-12-31

2016-12-31

5 532

5 688

42 508

28 578

48 040

34 266

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

JS
AJ

Styrelsens underskrifter

STOCKSUND den 13 15 2018



Andreas Håkansson
Ledamot



Ali Javadinia
Ledamot



Robert Malm
Ledamot



Jonas Söderqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Leif Hermansson
Extern revisor

