

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11



# Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet Johanneberg 14:27 i Göteborg med adress Carlanderplatsen 4 och Eklandagatan 16 i Göteborg förvärvades 2005. Fastigheten byggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-23 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-08-23 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23.

Föreningen är ett s.k privatbostadsbolag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Föreningen upplåter 22 st lägenheter med bostadsrätt och 2 st lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	4	4	6	5	1

#### I lokalerna bedrivs följande verksamhet

Verksamhet	Yta
Butik	80m <sup>2</sup>
Ateljé	77m <sup>2</sup>

För värmeleverans är byggnaden ansluten till fjärrvärme.

Fastigheten är ansluten till Bredbandsbolaget för bredband, tv och telefoni.

Föreningens säte är Göteborgs kommun

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under årets första månader upprättades en ny underhållsplan med hjälp av konsultbolaget Sustend. Baserat på deras rekommendationer genomfördes en rad renoverings- och förbättringsarbeten under den andra halvan av året. Innergården snyggades upp med nya dörrar, renovering av mur och balkong samt ny och bättre belysning. Belysningen på vinden på Carlandersplatsen 4 byttes ut till moderna armaturer och låskolvorna i alla dörrar till gemensamma utrymmen byttes ut. Alla hushåll fick fem nya, numrerade nycklar var. Vid advent installerades juldekorationer runt portarna.

Nya stadgar antogs genom beslut på två föreningsstämmor i maj och juni.

Månadsavgifterna sänktes med 10% i oktober 2017, då föreningens räntekostnader har sjunkit kraftigt under flera år.

Föreningen amorterade kontinuerligt enligt plan och det fanns även utrymme för extra amorteringar under 2017.



# Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

## Medlemsinformation

Ordinarie årsstämma hölls 2017-06-11.

Styrelsen har haft 8 st protokollförda sammanträden under år 2017.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång 39

Antal avgående medlemmar under året 4

Antal tillkommande medlemmar under året 4

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 39

Av föreningens medlemslägenheter har 3 st överlåtits under året.

Föreningen har en hemsida ([www.stenskvattan.bostadsratterna.se/hem](http://www.stenskvattan.bostadsratterna.se/hem)) som ofta uppdateras och där det mesta som är värt att veta för mäklare och potentiella köpare står att finna.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 989 917	2 019 578	2 026 080	2 012 624
Resultat efter finansiella poster	495 361	546 383	626 338	346 107
Soliditet (%)	54	53	52	51
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	587	602	602	602
VA (kr/kvm)	21	25	21	20
El (kr/kvm)	7	7	8	5
Fjärrvärme (kr/kvm)	85	94	81	82
Lån (kr/kvm)	7 873	8 020	8 295	8 494

Definitioner av nyckeltal, se not 10

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	28 145 993	0	463 698	0	-1 098 214
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			172 998		-172 998
Årets resultat					495 361
Belopp vid årets utgång	28 145 993	0	636 696	0	-775 851



## Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 271 212
Årets resultat	<u>495 361</u>
	-775 851

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	182 998
Balanseras i ny räkning	<u>-958 849</u>
	-775 851

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 989 917	2 019 578
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 989 917</u>	<u>2 019 578</u>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Driftskostnader	4	-646 023	-660 111
Underhållskostnader		-290 833	-259 716
Övriga externa kostnader		-157 138	-82 869
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 031	-136 031
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 230 025</u>	<u>-1 138 727</u>
<b>Rörelseresultat</b>		759 892	880 851
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 531	-334 470
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-264 531</u>	<u>-334 468</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		495 361	546 383
<b>Resultat före skatt</b>		495 361	546 383
<b>Årets resultat</b>		<u>495 361</u>	<u>546 383</u>



**Bostadsrättsföreningen Stenskvättan**

Org.nr. 716444-1565

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	<u>50 868 077</u>	<u>50 988 108</u>
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 868 077</b>	<b>50 988 108</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>50 868 077</b>	<b>50 988 108</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	50
Övriga fordringar	6	<u>1 076 426</u>	<u>722 041</u>
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 076 426</b>	<b>722 091</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 076 426</b>	<b>722 091</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>51 944 503</b>	<b>51 710 199</b>



**Bostadsrättsföreningen Stenskvättan**

Org.nr. 716444-1565

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Medlemsinsatser		28 145 993	28 145 993
Fond för yttre underhåll		636 696	463 698
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>28 782 689</b>	<b>28 609 691</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		-1 271 212	-1 644 598
Årets resultat		495 361	546 383
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-775 851</b>	<b>-1 098 215</b>

**Summa eget kapital**

		28 006 838	27 511 476
--	--	------------	------------

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	7,8	23 185 000	23 630 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 185 000</b>	<b>23 630 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	7,8	230 000	220 000
Leverantörsskulder		125 360	46 913
Skatteskulder		94 146	95 996
Övriga skulder		7 280	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		295 879	205 814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>752 665</b>	<b>568 723</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

		<b>51 944 503</b>	<b>51 710 199</b>
--	--	-------------------	-------------------

**NOTER****Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnad

100

Byggnaden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

**Not 2 Nettoomsättning****2017****2016**

Årsavgifter

1 649 781

1 692 084

Hyresintäkter garage/p-platser

142 828

143 629

Hyresintäkter lokaler

177 564

175 572

Övriga intäkter

19 744

8 293

---

1 989 917

---

2 019 578**Not 3 Personal**

Föreningen har liksom föregående år inte haft några anställda och har ej betalat styrelsearvoden.





# Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

## NOTER

<b>Not 4 Driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
El	20 104	21 875
Fjärrvärme	253 042	280 627
VA	63 182	75 352
Sophämtning	53 517	56 491
Fastighetsskötsel	42 219	44 998
Städning	54 479	53 185
Bredband, TV, Telefoni	31 803	29 796
Förbrukningsmaterial	6 954	2 024
Fastighetsförsäkring	26 026	24 374
Fastighetsskatt	47 590	46 556
Övriga kostnader	47 107	24 833
	<u>646 023</u>	<u>660 111</u>

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	52 340 633	52 340 633
Inköp	16 000	0
Utgående anskaffningsvärden	<u>52 356 633</u>	<u>52 340 633</u>
Ingående avskrivningar	-1 352 525	-1 216 494
Årets avskrivningar	<u>-136 031</u>	<u>-136 031</u>
Utgående avskrivningar	<u>-1 488 556</u>	<u>-1 352 525</u>
Redovisat värde	50 868 077	50 988 108
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	47 308 000	47 308 000
Byggnader	<u>10 358 000</u>	<u>10 358 000</u>
	57 666 000	57 666 000

Av bokfört värde utgör mark 25 134 368 kr (25 134 368 kr)

<b>Not 6 Övriga fordringar</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Klientmedel	1 061 151	721 775
Övrigt	15 275	266
	<u>1 076 426</u>	<u>722 041</u>

**NOTER****Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
SEB	0,97%	rörlig	70 000	70 000
Stadshypotek	1,11%	2020-03-30	6 190 000	0
Stadshypotek	0,94%	2021-03-30	6 190 000	0
Stadshypotek	0,82%	2018-01-02	2 175 000	60 000
Stadshypotek	1,12%	2022-03-30	4 000 000	0
Stadshypotek	0,83%	2018-12-30	4 790 000	100 000
			<u>23 415 000</u>	<u>230 000</u>

Långfristiga skulder exklusive  
kortfristig del

23 185 000

Om 5 år beräknas nuvarande  
skulder till kreditinstitut uppgå  
till

22 545 000

**Not 8 Ställda säkerheter****2017-12-31****2016-12-31**

Fastighetsinteckningar

25 760 000

25 760 000

**Not 9 Väsentliga händelser efter  
räkenskapsårets slut**

Fiber installeras i fastigheten under mars 2018. Underhåll av fastigheten sker fortlöpande baserat på föreningens underhållsplan. Ett prioriterat område under verksamhetsåret 2018 är underhåll och i vissa fall byte av fönster. Beslut angående ett eventuellt byte av ytterdörrar i samtliga lägenheter kommer att tas på föreningsstämman under våren.

**NOTER**

**Not 10 Definition av nyckeltal**

Soliditet  
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltal  
Nyckeltalen är beräknade på totalyta 2 974 kvm varav bostadsrättsyta 2 813 kvm

Göteborg 2018-03-25



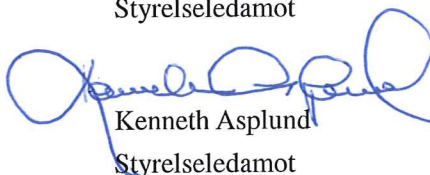
Maria Oskarsson  
Styrelseledamot



Birthe Carlsson  
Styrelseledamot



Niklas Andersson  
Styrelseledamot



Kenneth Asplund  
Styrelseledamot



Ola Arnvik  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/4 - 2018



Per-Acke Jacobsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF Stenskvättan**

Org.nr 716444-1565

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

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

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 2017-12-31 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 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 BRF Stenskvättan 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

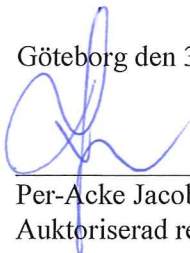
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 försummelse 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.

Göteborg den 3 april 2017




---

Per-Acke Jacobsson  
Auktoriserad revisor