

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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 2010-02-23 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 ²
Ateljé	77m ²

För värmeleverans är byggnaden ansluten till fjärrvärme.

Fastigheten är ansluten till Tele2 för bredband, tv och telefoni.

Föreningens säte är Göteborgs kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningens ekonomi varit så god att det dels gjordes en extra amortering på ett utav våra lån samt att det startats månatlig amortering.

Föreningens underhållsplan har under året uppdaterats.

Planerade händelser under kommande räkenskapsår:

- En extra årsstämma planeras för att uppdatera föreningens stadgar så att de följer de lagändringar som skett.
- Fiberinstallation

Under 2017 kommer den nya underhållsplanen att utgöra grund för dels det praktiska underhållet av fastigheten och dels för budgetarbetet.

Någon höjning av årsavgifterna planeras inte.

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

Medlemsinformation

Ordinarie årsstämma hölls 2016-05-16.

Styrelsen har haft 8 st protokollförda sammanträden under år 2016.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång 38

Antal avgående medlemmar under året 1

Antal tillkommande medlemmar under året 2

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 39

Av föreningens medlemslägenheter har 1 st överlåtit under året.

Föreningen har en hemsida (www.stenskvattan.bostadsraterna.se/hem) som ofta uppdateras och där det mesta som är värt att veta för mäklare och alternativa köpare står att finna.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 019 578	2 026 080	2 012 624	1 976 054
Resultat efter finansiella poster	546 383	626 338	346 107	16 028
Soliditet (%)	53	52	51	51
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	602	602	602	584
VA (kr/kvm)	25	21	20	20
El (kr/kvm)	7	8	5	7
Fjärrvärme (kr/kvm)	94	81	82	92
Lån (kr/kvm)	8 020	8 295	8 494	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	309 132	0	-1 490 032
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			154 566		-154 566
Årets resultat					546 383
Belopp vid årets utgång	28 145 993	0	463 698	0	-1 098 215

h

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 644 598
Årets resultat	546 383
	-1 098 215

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	172 998
Balanseras i ny räkning	-1 271 213
	-1 098 215

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	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 019 578	2 026 080
Summa rörelseintäkter		2 019 578	2 026 080
Rörelsekostnader	3		
Driftskostnader	4	-660 111	-581 038
Underhållskostnader		-259 716	-147 392
Övriga externa kostnader		-82 869	-77 721
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-136 031	-136 031
Summa rörelsekostnader		-1 138 727	-942 182
Rörelseresultat		880 851	1 083 898
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2	79
Räntekostnader och liknande resultatposter		-334 470	-457 639
Summa finansiella poster		-334 468	-457 560
Resultat efter finansiella poster		546 383	626 338
Resultat före skatt		546 383	626 338
Årets resultat		546 383	626 338

A

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2016-12-31

2015-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

5

50 988 108

51 124 139

Summa materiella anläggningstillgångar

50 988 108

51 124 139

Summa anläggningstillgångar

50 988 108

51 124 139

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

50

0

Övriga fordringar

6

722 041

1 048 182

Summa kortfristiga fordringar

722 091

1 048 182

Summa omsättningstillgångar

722 091

1 048 182

SUMMA TILLGÅNGAR

51 710 199

52 172 321

2

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

28 145 993

28 145 993

Fond för yttre underhåll

463 698

309 132

Summa bundet eget kapital

28 609 691

28 455 125

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 644 598

-2 116 370

Årets resultat

546 383

626 338

Summa fritt eget kapital

-1 098 215

-1 490 032

Summa eget kapital

27 511 476

26 965 093

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7,8

23 630 000

24 450 000

Summa långfristiga skulder

23 630 000

24 450 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7,8

220 000

220 000

Leverantörsskulder

46 913

223 046

Skatteskulder

95 996

84 371

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

205 814

229 811

Summa kortfristiga skulder

568 723

757 228

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

51 710 199

52 172 321

2

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

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

200

Byggnaden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning

2016

2015

Årsavgifter

1 692 084

1 692 084

Hysesintäkter garage/p-platser

142 828

142 725

Hysesintäkter lokaler

175 572

175 572

Övriga intäkter

9 094

15 699

2 019 578

2 026 080

Not 3 Personal

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



Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

NOTER

Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
El	21 875	22 466
Fjärrvärme	280 627	240 960
VA	75 352	63 122
Sophämtning	56 491	50 695
Fastighetsskötsel	44 997	37 094
Städning	53 185	50 855
Bredband, TV, Telefoni	29 796	28 693
Förbrukningsmaterial	5 323	1 365
Fastighetsförsäkring	24 374	19 607
Fastighetsskatt	46 556	42 566
Övriga kostnader	21 535	23 615
	660 111	581 038

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 340 633	52 340 633
Utgående anskaffningsvärden	52 340 633	52 340 633
Ingående avskrivningar	-1 216 494	-1 080 463
Årets avskrivningar	-136 031	-136 031
Utgående avskrivningar	-1 352 525	-1 216 494
Redovisat värde	50 988 108	51 124 139
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	47 308 000	27 604 000
Byggnader	10 358 000	23 918 000
	57 666 000	51 522 000

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

Not 6 Övriga fordringar

	2016	2015
Klientmedel	721 775	1 028 508
Övrigt	266	19 674
	722 041	1 048 182

a

W

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

NOTER

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
SEB	0,44%	rörlig	390 000	120 000
Stadshypotek	2,35%	2017-03-30	6 190 000	0
Stadshypotek	0,75%	2017-06-30	6 190 000	0
Stadshypotek	0,83%	2018-12-30	4 890 000	100 000
Stadshypotek	1,11%	2020-03-30	6 190 000	0
			23 850 000	220 000

Långfristiga skulder
exklusive kortfristig del 23 630 000

Om 5 år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut
uppgå till 22 750 000

Not 8 Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	25 760 000	25 760 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

7

M

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

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 2017-



Maria Oskarsson

Styrelseledamot



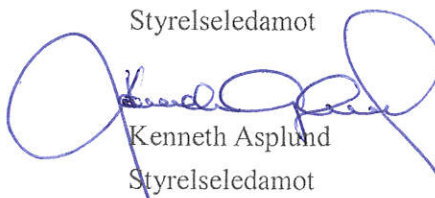
Birthe Carlsson

Styrelseledamot



Niklas Andersson

Styrelseledamot



Kenneth Asplund

Styrelseledamot



Ola Arhvik

Styrelseledamot



Per-Acke Jacobsson

Auktoriserad revisor

Min revisionsberättelse har lämnats den **8/5-** 2017

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 2016.

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 2016-12-31 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. Risker 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, förfälskning, 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 för BRF Stenskvättan för räkenskapsåret 2016 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

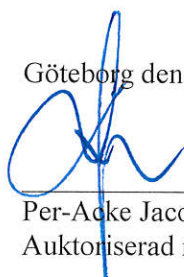
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 8 maj 2017



Per-Acke Jacobsson
Auktoriserad revisor