

Årsredovisning

Brf Steningeterrassen

716419-7951

Styrelsen för Brf Steningeterrassen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Steningeterrassen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens har sitt säte i Sigtuna kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus och marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet benämns Sigtuna Steninge 8:550.

Taxeringsvärdet för år 2017 är 45 000 000 kronor varav byggnadsvärdet är 33 000 000 kronor och markvärdet är 12 000 000 kronor.

Markareal 13 713 kvm.

Antalet bostadsrätter uppgår till 59 stycken med en total yta om 4 910 m².

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2017-05-23 och följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Jan Nyquist	Ordförande
Karl-Johan Wirtanen	Vice ordförande
Birgitta Ehrlin	Sekreterare
Tommy Sunesson	Ledamot
Lennart Lindén	Ledamot

Suppleanter

Sune Byström
Jenny Nygren
Kenneth Hedlund
Robert Hedberg

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten, 1 konstituerande möte efter årsstämman, samt ett antal arbetsmöten.

Revisorer

Oscar Westerlund	Ordinarie
Krister Holmgren	Suppleant

Valberedning

Tommy Eklund
Erik Thorsell
Margaretha Öberg



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska förvaltningen under verksamhetsåret har skötts av ABJ Boförvaltning AB Uppsala. Arvode till styrelsen, övriga medlemmar samt lön till anställda finns redovisade i not 11. Lokalvården har utförts av Berikt Melin.

Föreningen har utfört målnings- och träunderhåll av samtliga terrasser.
 Föreningen har genomfört justering av 15-tal sovrumsfönster på entrésidorna.
 Föreningens 30-års jubileum firades med gårdsfest den 2/9.
 Föreningen genomförde två städdagar (maj och oktober).
 Föreningens egen hemsida startades upp.
 Föreningen har fortsatt byten av markiser och hjul till terrassdörrarna.
 Föreningen har satt ny lina i flaggstängen.
 Föreningen har antagit nya reviderade stadgar på två stämmor (maj och juni).
 Föreningen har bytt samtliga ytterarmaturer på baksidan av fastigheten.
 Föreningen har bytt till ny sand i leklådan.
 Föreningen har låtit renovera hissarna i röd och grön port.
 Föreningen har låtit stamspola i röd och delar av grön port.
 Föreningen har tecknat nytt elavtal från 1 maj för 3 år framåt.
 Föreningen har efter fuktskadeproblem på terrassernas tätskikt hos lägenheterna 31 och 32 totalrenoverat dessa.
 Föreningen har kompletterat larminstallationen i undercentralen.
 Föreningen har installerat reservkraft till vår larmanläggning.
 Föreningen/styrelsen har i enlighet med stadgarna §29 besiktigt fastigheten inklusive våra allmänna utrymmen. Inga iakttagelser av särskild betydelse har upptäckts.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 83 (f.g år 85) medlemmar fördelade på 59 bostadsrättslägenheter. 3 medlemmar har under året lämnat föreningen och 1 medlem har tillkommit.
 Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.
 Under året har 1 bostadsrätt överlåtits.
 Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut i enlighet med föreningens stadgar. Det är köparen som betalar överlåtelseavgift.
 Föreningen har under räkenskapsåret haft en anställd.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	4180	3836	4178	4178	4081
Resultat efter finansiella poster, tkr	14	314	213	152	107
Soliditet %	29	29	28	27	27
Eget kapital, tkr	11272	11258	10944	10786	10578
Taxeringsvärde, tkr	45000	45000	41200	41200	41200
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta bostäder	834	764	834	834	817
Lån kr per kvm bostadsyta kr vid årets utgång	5402	5484	5565	5647	5728
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	58,94	59,83	66,32	67,29	68,26
Genomsnittlig skuldränta %	2,22	2,33	2,9	3,50	3,58
Avsatt till fond yttre underhåll kr/kvm UBA	33	33	33	33	33
lanspråktaget av fond yttre underhåll kr/kvm UBA	0	0	0	154	102
Antal överlåtelse	1	1			
Försäljningspris kr/kvm bostadsrättsyta	23125	23783			

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 399 027	1 636 072	5 908 715	314 455	11 258 269
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			314 455	-314 455	0
Förändring av fond yttre underhåll		160 000	-160 000		0
Årets resultat				13 765	13 765
Belopp vid årets utgång	3 399 027	1 796 072	6 063 170	13 765	11 272 034

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	6 063 170
Årets resultat	13 765
<i>Summa</i>	<i>6 076 935</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	160 000
Balanseras i ny räkning	5 916 935
<i>Summa</i>	<i>6 076 935</i>

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



RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	4 179 732	3 835 796
Övriga rörelseintäkter		59 941	37 786
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 239 673	3 873 582
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 811 875	-2 092 873
Personalkostnader	8	-362 756	-388 914
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-455 221	-455 221
Summa rörelsekostnader		-3 629 852	-2 937 008
Rörelseresultat		609 821	936 574
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	8 654
Räntekostnader och liknande resultatposter		-596 116	-630 773
Summa finansiella poster		-596 056	-622 119
Resultat efter finansiella poster		13 765	314 455
Resultat före skatt		13 765	314 455
Årets resultat		13 765	314 455

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	34 866 272	35 321 493
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		34 866 272	35 321 493
Summa anläggningstillgångar		34 866 272	35 321 493
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		–	738
Övriga fordringar	10	22 584	15 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		42 354	51 562
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		64 938	67 838
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 097 182	2 032 182
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		2 097 182	2 032 182
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 458 143	1 501 468
<i>Summa kassa och bank</i>		1 458 143	1 501 468
Summa omsättningstillgångar		3 620 263	3 601 488
SUMMA TILLGÅNGAR		38 486 535	38 922 981

		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 399 027	3 399 027
Fond för yttre underhåll		1 796 072	1 636 072
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>5 195 099</i>	<i>5 035 099</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 063 170	5 908 715
Årets resultat		13 765	314 455
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>6 076 935</i>	<i>6 223 170</i>
Summa eget kapital		11 272 034	11 258 269
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	26 125 000	26 525 000
Summa långfristiga skulder		26 125 000	26 525 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån	11	400 000	400 000
Leverantörsskulder		222 013	223 353
Skatteskulder		79	-
Övriga skulder		24 432	43 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	442 977	473 299
Summa kortfristiga skulder		1 089 501	1 139 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 486 535	38 922 981

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,36	73

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter, bostäder	4 092 732	3 751 671
Hysesintäkter, garage	72 000	72 000
Hysesintäkter, p-plats	15 000	12 125
	4 179 732	3 835 796

Not 3 Löpande reparationer och underhåll	2017	2016
Underhåll, reparationer fastighet	243 937	424 415
Reparation bostad, terrasser skador	204 475	54 221
Underhåll, reparationer tvättstuga	34 309	18 968
Underhåll, reparationer hissar	57 310	54 789
	540 031	552 393

Not 4 Planerat underhåll	2017	2016
Tvättstuga	–	31 736
El	–	19 988
Carportar	–	116 346
VA, Stamspolning	17 888	–
Hissar, uppgradering samt byte hydragolja	180 000	–
Fasader, målning	743 795	–
	941 683	168 070

Not 5	Driftkostnader	2017	2016
	Fastighetskötsel	40 465	44 144
	Trädgårdsskötsel	21 333	22 313
	Snöröjning	38 920	90 668
	Fastighetsel	529 509	545 927
	Vatten och avlopp	102 309	93 661
	Avfallshantering	74 490	72 426
	Fastighetsförsäkring	100 686	94 113
	Skadedjursförsäkring	5 111	15 096
	Städning	–	4 375
	Kabel-TV	47 683	47 108
	Underhållsavtal inomhusklimat AB	18 636	17 877
	Försäkringsersättning	-45 421	–
		933 721	1 047 708

Not 6	Fastighetsavgift	2017	2016
	Fastighetsavgift	77 585	74 812
		77 585	74 812

Not 7	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	80 256	92 662
	Kreditupplysningar	200	200
	Kontorsmaterial	9 048	8 683
	Telefon och post	8 636	11 109
	Bredband, eget brf	6 004	2 977
	Revisionsarvoden	17 781	20 875
	Föreningsgemensamma aktiviteter	67 155	27 349
	Ekonomisk förvaltning	76 252	73 500
	Avgifter bolagsverket	1 800	900
	Bankkostnader	1 576	2 105
	Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	–	1 007
	Övriga externa tjänster	30 538	2 663
	Bostadsrätterna	5 860	5 860
	Hemsida/ webbhotell	13 750	–
		318 856	249 890

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	76 338	64 123
	Övriga arvoden	159 900	193 050
	Städning	74 640	74 640
	Telefonersättning	–	600
	Bilersättning	86	674
	Sociala avgifter	51 792	55 431
	Kostnadsersättningar	–	395
		362 756	388 913
Not 9	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	39 752 341	39 752 341
	Utgående anskaffningsvärden	39 752 341	39 752 341
	Ingående avskrivningar byggnad	-7 886 848	-7 431 627
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-455 221	-455 221
	Utgående avskrivningar byggnad	-8 342 069	-7 886 848
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 456 000	3 456 000
	Utgående anskaffningsvärde mark	3 456 000	3 456 000
	Redovisat värde	34 866 272	35 321 493
	Taxeringsvärden	45 000 000	45 000 000
Not 10	Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	22 584	12 844
	Skattefordringar	–	2 694
		22 584	15 538
Not 11	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	Stadshypotek, 646277, ränta 2,98%, villkorsändras 2018-04-30	8 000 000	8 000 000
	Stadshypotek, 56586, ränta 1,30%, villkorsändras 2018-04-30	8 200 000	8 200 000
	Stadshypotek, 917090, ränta 1,98%, villkorsändras 2020-12-30	10 325 000	10 725 000
	Avgår, kortfristig del av fastighetslån	-400 000	-400 000
		26 125 000	26 525 000

Not		2017-12-31	2016-12-31
12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupna räntekostnader	91 573	101 503
	Beräknat arvode för revision	21 000	21 000
	Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	330 404	333 421
	Övriga upplupna kostnader	–	17 375
		442 977	473 299
13	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckning	41 168 000	41 168 000
		<i>41 168 000</i>	<i>41 168 000</i>
	Summa ställda säkerheter	41 168 000	41 168 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

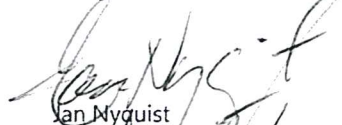
Under år 2018 planeras:


- Villkorsändring av lån per 2018-04-30.
- Utredning kring eventuella tätskiksreparationer av 46 st terrasser ovan markplan.
- Uppgradering, kontroll, larmning av ventilationssystemet.
- Installation av magnetfälla i pannrummet.

UNDERSKRIFTER

Märsta


1.3.2018


Jan Nyquist


Karl Johan Wirtanen


Lennart Lindén


Birgitta Ehrlin


Tommy Sunesson

Min revisionsberättelse har lämnats *2018-04-12*


Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Steningeterrassen**
Org.nr. 716419-7951

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Steningeterrassen för år 2017-01-01—2017-12-31.

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 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 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 Bostadsrättsföreningen Steningeterrassen för år 2017-01-01—2017-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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.

Upplands Väsby 2018-04-12


Oscar Westerlund
Auktoriserad revisor