

Årsredovisning

för

Brf Stubben 7

769623-4504

Räkenskapsåret

2016.

Styrelsen för Brf Stubben 7, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska Plan registrerades 2013-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Fastigheten

Föreningens fastighet Stubben 7 byggdes 2014 och har värdeår 2015. Byggnadens totalyta är 991 kvm och utgör i sin helhet lägenhetsyta. Tomtytan är 1164 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningen själv.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Anlagt gräsmatta
- Lagt till en p-plats
- Installerat vattenutkastare

Medlemsinformation

Fastigheten består av 9 st medlemslägenheter varav ingen har överlåtit under året.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Joel Holmer	Ordförande
Magnus Lidstedt	Kassör
Veronica Kavander	Sekreterare
Mikael Strandberg	Ledamot
Mikael Hellqvist	Ledamot

Revisor har varit Dillon AB.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 juni.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 21 600 000 kr varav 5 800 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde avser i sin helhet bostäder.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Flerårsöversikt (kr)	2016	2015	2014
Nettoomsättning	554 991	631 832	329 113
Resultat efter fin. poster	-103 917	-101 457	-99 555
Soliditet (%)	77	77	77

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	yttre underhåll	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	36 490 000	0	-99 555	-101 457	36 288 988
Reservering yttre fond		41 200	-41 200		0
Disposition av föregående års resultat:			-101 457	101 457	0
Årets resultat				-103 917	-103 917
Belopp vid årets utgång	36 490 000	41 200	-242 212	-103 917	36 185 071

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-201 012
reservering till fond för yttre underhåll	-41 200
årets förlust	-103 917
	-346 129
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-346 129
	-346 129

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	554 991	631 830
Summa rörelseintäkter		554 991	631 830
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-140 630	-91 150
Övriga externa kostnader	3	-52 299	-109 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-351 044	-337 511
Summa rörelsekostnader		-543 973	-538 573
Rörelseresultat		11 018	93 257
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-114 935	-194 715
Summa finansiella poster		-114 935	-194 715
Resultat efter finansiella poster		-103 917	-101 458
Resultat före skatt		-103 917	-101 458
Årets resultat		-103 917	-101 457

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

46 627 943

46 821 102

Summa materiella anläggningstillgångar

46 627 943

46 821 102

Summa anläggningstillgångar

46 627 943

46 821 102

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

2 281

Övriga fordringar

85

141 581

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

14 452

0

Summa kortfristiga fordringar

14 537

143 862

Kassa och bank

Kassa och bank

226 936

38 081

Summa kassa och bank

226 936

38 081

Summa omsättningstillgångar

241 473

181 943

SUMMA TILLGÅNGAR

46 869 416

47 003 045

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		36 490 000	36 490 000
Fond för yttre underhåll		41 200	0
Summa bundet eget kapital		36 531 200	36 490 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-242 212	-99 555
Årets resultat		-103 917	-101 457
Summa fritt eget kapital		-346 129	-201 012
Summa eget kapital		36 185 071	36 288 988
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	10 602 200	10 602 200
Summa långfristiga skulder		10 602 200	10 602 200
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 573	25 151
Skatteskulder		0	26 964
Övriga skulder		6 187	6 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	62 385	53 112
Summa kortfristiga skulder		82 145	111 857
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 869 416	47 003 045

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	120 år
Markanläggningar	15 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	459 730	472 248
Hysesintäkter p-plats	42 796	27 625
Hysesintäkt bredband	52 460	0
Pantförskrivningsavgift	0	1 332
Öres- och kronutjämning	4	0
Övriga rörelseintäkter	0	130 627
	554 990	631 832

Not 2 Fastighetskostnader

	2016	2015
Övr besiktn/kontroll	0	2 000
Gård	10 749	0
Garage och p-platser	643	975
Övriga rep./underhåll	36 500	1 575
Elavgifter	10 377	13 844
Vatten	18 627	18 546
Sophämtning	9 015	14 294
Fastighetsförsäkring	13 341	12 952
Bredband	52 565	0
Kommunal fastighetsavgift	0	26 964
Justering fast.skatt/avgift	-11 187	0
	140 630	91 150

Not 3 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Förbrukningsmaterial	699	0
Administration, kontorsmateriel	75	0
Revisionsarvode extern revisor	18 725	25 000
Arvode ekonomisk förvaltn.	23 960	24 083
Extradeb. ekonomisk förvaltn.	1 090	0
Bankkostnader	1 791	11 810
Juridisk konsultation	0	32 075
Övriga externa kostnader	5 959	16 944
	52 299	109 912

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	47 191 385	47 304 955
Inköp	157 885	
Omklassificeringar		-113 570
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	47 349 270	47 191 385
Ingående avskrivningar	-370 283	-32 772
Årets avskrivningar	-351 044	-337 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-721 327	-370 283
Utgående redovisat värde	46 627 943	46 821 102

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalt bredband	7 206	0
Förutbetald ekonomisk förvaltning	4 646	0
Förutbetald medlemsavgift	2 600	0
	14 452	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,0		3 534 000	3 534 000
Stadshypotek	1,10		3 534 000	3 534 000
Stadhypotek	1,15	3 mån rörligt	3 534 200	3 534 200
			10 602 200	10 602 200

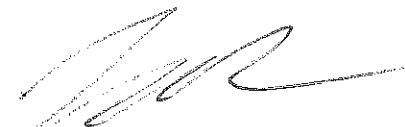
Not 7 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	14 000 000	14 000 000
	14 000 000	14 000 000

Not 8 Upplupna kostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	21 401	20 961
Förutbetalda hyror och avgifter	40 984	32 151
	62 385	53 112

Stockholm den 19, 2 2017



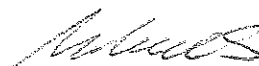
Joel Holmer
Ordförande




Magnus Lidstedt
Kassör



Veronica Kavander
Sekreterare



Mikael Strandberg
Ledamot



Mikael Hellqvist
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2017



Dillon AB
Auktoriserad revisor

Oskar Kantoff

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Stubben 7

Org.nr 769623-4504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stubben 7 för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

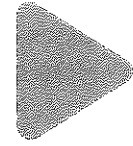
Styrelsens ansvar

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

Våra 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 våra 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.



DILLON
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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.

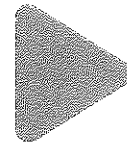
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



DILLON
AUDIT | ADMIN | ADVISORY

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Stubben 7 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 21 / 2 2017

Dillon AB

Oskar Kantoft
Auktoriserad revisor