

Ankom
2018-04-23
Stockholm

Årsredovisning

för

Brf Stenfalken

769630-4828

Räkenskapsåret

2017



Styrelsen för Brf Stenfalken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen uppför ett flerbostadshus med 83 lägenheter på fastigheten Järfälla Barkarby 2:45. Fastigheten är belägen i Barkarbystaden i Järfälla kommun.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 december 2016.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Servitut

Fastigheten belastas av nedan servitut:

- 1, Gångväg, officialservitut, last.
- 2, Gångväg, officialservitut, last.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningens fastighet kommer tillsammans med kvarterets andra fastighet (Barkarby 2:46) att delta i gemensamhetsanläggningar med bland annat följande ändamål: garage, gård, dagvattenhantering och källsortering. Preliminära andelstal: Barkarby 2:45: 60%, Barkarby 2:46: 40%.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 23 800 000 kr, varav markvärde 23 800 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 21 september 2017.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond kommer att ske med ett belopp motsvarande 30 kr/kvm BOA under föreningens tre första år enligt styrelsens beslut.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter Elisabet Johansson
 Lars Mårtensson
 Maria Wideroth

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Första tillträde skedde den 28 och 29 november 2017 på adress Parkvägen 7.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 35 st medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2015/16
Nettoomsättning	84	0
Resultat efter finansiella poster	0	0
Soliditet (%)	24,52	3,46

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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

ea

N

Σ

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 375 000		5 375 000
Ökning av insatskapital	71 093 000		71 093 000
Årets resultat		0	0
Belopp vid årets utgång	76 468 000	0	76 468 000

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

årets vinst	0
i ny räkning överföres	0

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

1
5
OK

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2015-08-24 -2016-12-31 (17 mån)
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	84 404	0
Summa rörelseintäkter		84 404	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-99 448	0
Övriga externa kostnader	4	15 044	0
Summa rörelsekostnader		-84 404	0
Rörelseresultat		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0

✓
3
OK

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	42 704 940	42 704 940
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	268 280 110	112 058 194
Summa materiella anläggningstillgångar		310 985 050	154 763 134
Summa anläggningstillgångar		310 985 050	154 763 134
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 896	0
Övriga fordringar	7	187 355	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	23 201	0
Summa kortfristiga fordringar		216 452	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		699 926	560 600
Summa kassa och bank		699 926	560 600
Summa omsättningstillgångar		916 378	560 600
SUMMA TILLGÅNGAR		311 901 428	155 323 734

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 468 000	5 375 000
Summa bundet eget kapital		76 468 000	5 375 000
Summa eget kapital		76 468 000	5 375 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	87 783 000	20 900 000
Övriga skulder	9	0	47 000 000
Summa långfristiga skulder		87 783 000	67 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	90 217 000	0
Leverantörsskulder		69 724	0
Skatteskulder		95 200	0
Övriga skulder		57 158 673	81 955 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	109 831	92 794
Summa kortfristiga skulder		147 650 428	82 048 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		311 901 428	155 323 734

1

Σ

ea

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2015-08-24 -2016-12-31
Årsavgifter	84 405	0
	84 405	0

Not 3 Driftskostnader

	2017	2015-08-24 -2016-12-31
Städkostnader	8 182	0
Snöröjning/sandning	12 500	0
Fastighetsel	51 382	0
Avfallshantering	27 384	0
	99 448	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2015-08-24 -2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	25 271	0
Övriga poster	12 000	0
Omföring resultat	-52 315	0
	-15 044	0

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 704 940	
Inköp Järfälla Barkarby 2:45		42 704 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 704 940	42 704 940

3
1
e

Utgående redovisat värde	42 704 940	42 704 940
---------------------------------	-------------------	-------------------

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	112 058 194	0
Inköp	156 221 916	108 194
Omklassificeringar	0	111 950 000
	268 280 110	112 058 194

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	95 200	0
Avräkningskonto förvaltare	92 155	0
	187 355	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	22 344	0
Avfallshantering	857	0
	23 201	0

Not 9 Långfristiga skulder

	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Långgivare		
Andra långf skulder kreditinst	178 000 000	20 900 000
Övriga skulder	0	47 000 000
	178 000 000	67 900 000
Kortfristig del av långfristig skuld	90 217 000	0

Ingen del av skulderna förfaller senare än 5 år.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	5 988	92 794
Fastighetsel	26 569	0
Avfallskostnader	24 461	0
Städning	7 013	0

Σ
ea

Brf Stenfalken
Org.nr 769630-4828

9 (9)

Förutbetalda avgifter och hyror	45 800	0
	109 831	92 794

Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	87 783 800	20 900 000
	87 783 800	20 900 000


Not 12 Eventualförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0


Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byggnadsarbeten och slutbesiktningar fortskrider. Inflyttningar pågår.


Järfälla den 11/4 2018



Elisabet Johansson



Lars Mårtensson



Maria Wideroth

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11/4 2018

Grant Thornton Sweden AB



Håkan Pettersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stenfalken
Org.nr. 769630-4828

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenfalken för år 2017.

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 31 december 2017 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.

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 revisionssed 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 den 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. Den 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.

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. 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Stenfalken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 revisionssed 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 betryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 11/4 2018

Grant Thornton Sweden AB



Håkan Pettersson

Auktoriserad revisor