

Årsredovisning

Brf Bostaden i Bjursätra

769612-4523

Styrelsen för Brf Bostaden i Bjursätra 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).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 11
- Underskrifter	11

15
Tul
N.1
VC

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bostaden i Bjursätra som har sitt säte i Stockholms kommun och som registrerats hos Bolagsverket 2005-04-25, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen beskattas som en äkta förening och marken ägs av föreningen.

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

1 r o k	2 st	80 kvm
1,5 r o k	7 st	361 kvm
2 r o k	7 st	455 kvm
3 r o k	7 st	559 kvm
4 r o k	6 st	606 kvm
Totalt	29 st	2 061 kvm

Förråd till respektive lägenhet finns i suterrängvåningarna. Föreningen har 21 öppna parkeringsplatser på tomten.

STYRELSE

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten, + 1 konstituerande i anslutning till årsmötet. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-31 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Audrey Lebioda, ledamot
Christina Tudor, ledamot
Mehmed Besic, ledamot
Niclas Terseaus, ledamot
Zlatko Hadzic, ledamot
Joakim Rydelius, suppleant
Vincent Lecoanet, suppleant
Robert Grünholz, suppleant

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter.

REVISOR

Grant Thornton Sweden AB.
Nils Sandström, föreningsvald revisor

VALBEREDNING

Valberedningen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:
Mark Lomnäs, Vincent Lecoanet och Zlatko Hadzic (sammankallande).

FASTIGHET

Fastighetsbeteckningen är Stockholm Ostkammaren 4. Fastigheten var fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige försäkring.

GEMENSAMHETSANLÄGGNING OSTKAMMAREN G:A 1

Deltagande fastigheter är Ostkammaren 3 och Ostkammaren 4 och omfattar:

Lekplats med tillhörande utrustning. Angöringsyta till parkering. Gångväg/trappa samt belysningsstolpar. Ledningar för spill- och dagvatten.

Driftskostnaden för gemensamhetsanläggningen GA:1 delas i förhållande till antalet lägenheter i Ostkammaren 4 och Ostkammaren 3 enligt avtal.

Gemensamma utrymmen:

Tvättstuga

Barnvagnsförråd

Cykelförråd

Soprum

Tekniska utrymmen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sand och grus på lekplatsen har bytts ut. Återvinningsrummet har stängts för att omvandlas till däckförvaring.

Medlemsinformation

	Antal
Medlemmar vid räkenskapsårets början:	45
Avgående medlemmar under året:	5
Tillkommande medlemmar under året:	7
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	47
Det har skett tre överlåtelser under året.	

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Nettoomsättning	1 518	1 517	1 516	1 495
Resultat efter finansiella poster	145	60	27	-42
Soliditet %	64	64	64	64
Balansomslutning	51 162	51 034	50 979	50 928
Årsavgift bostäder kr/kvm	706	706	706	706

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	32 240 000	422 575	-272 499	60 363
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			60 363	-60 363
Förändring underhållsfond		74 115	-74 115	
Årets resultat				144 752
Belopp vid årets utgång	32 240 000	496 690	-286 251	144 752

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-286 251
Årets resultat	144 752
<i>Summa</i>	<i>-141 499</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	74 115
Balanseras i ny räkning	-215 614
<i>Summa</i>	<i>-141 499</i>

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

M
N. I
V.L.

RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 518 099	1 516 823
Övriga rörelseintäkter		60	–
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 518 159	1 516 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-596 335	-667 043
Övriga externa kostnader	4	-65 653	-87 859
Styrelsearvoden, inkl. sociala avgifter		-66 653	-38 908
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-415 716	-414 135
Summa rörelsekostnader		-1 144 357	-1 207 945
Rörelseresultat		373 802	308 878
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		–	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 050	-248 516
Summa finansiella poster		-229 050	-248 515
Resultat efter finansiella poster		144 752	60 363
Resultat före skatt		144 752	60 363
Årets resultat		144 752	60 363

205
K.T.
M. J.
V.L.

BALANSRÄKNING

1

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	48 931 710	49 340 970
Inventarier och maskiner	6	23 692	30 148
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		48 955 402	49 371 118
Summa anläggningstillgångar		48 955 402	49 371 118
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 209	5 040
Övriga fordringar		17	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 720	26 978
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		44 946	32 035
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 161 811	1 630 616
<i>Summa kassa och bank</i>		2 161 811	1 630 616
Summa omsättningstillgångar		2 206 757	1 662 651
SUMMA TILLGÅNGAR		51 162 159	51 033 769

13
N. I. Högström
Sven Högström
v.l.

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	32 240 000	32 240 000
Fond för yttre underhåll	496 690	422 575
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>32 736 690</i>	<i>32 662 575</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-286 251	-272 499
Årets resultat	144 752	60 363
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-141 499</i>	<i>-212 136</i>
Summa eget kapital	32 595 191	32 450 439
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	8 18 099 926	18 133 926
Summa långfristiga skulder	18 099 926	18 133 926
Kortfristiga skulder		
Kort del av långfristiga lån	34 000	34 000
Leverantörsskulder	86 389	121 563
Skatteskulder	2 102	1 875
Övriga skulder	120 000	120 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 224 551	171 966
Summa kortfristiga skulder	467 042	449 404
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	51 162 159	51 033 769

Handwritten signatures and initials in blue ink, including what appears to be "N. T. M." and "V. C."

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100
Inventarier	20	5

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 455 348	1 455 348
Hysesintäkter p-platser	62 751	61 475
	1 518 099	1 516 823

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetskötsel	-47 745	-49 245
Fastighetsstädning	-44 323	-26 539
Hissbesiktning/grundavtal hissar	-5 327	-5 013
Bevakningskostnader/jour	-7 560	-7 275
OVK	-	-56 063
El	-52 384	-45 801
Uppvärmning	-247 595	-253 487
Vatten och avlopp	-53 629	-51 016
Sophämtning/renhållning	-52 879	-45 474
Snöröjning/sandning	-20 945	-19 127
Vidarefaktu Brf Ostkammaren	13 821	5 020
Fastighetsförsäkring	-15 745	-14 655
Kabel-TV	-18 648	-18 336
Förbrukningsmaterial	-2 578	-1 216
Fastighetsavgift/skatt	-19 053	-18 386
Reparation och underhåll	-20 027	-21 650
Reparation och underhåll hiss	-1 718	-11 242
Reparation och underhåll vvs	-	-27 538
	-596 335	-667 043



Not 4	Övriga externa kostnader	2017	2016
	Revisionsarvode	-13 163	-11 937
	Kameral förvaltning	-39 681	-39 264
	Kameral förvaltning, extra	-3 000	-1 687
	Övriga kostnader, admin m.m.	-1 143	-1 079
	Föreningsomkostnader	-1 297	-3 925
	Konsultkostnader	-	-5 940
	Bankkostnader	-2 534	-2 590
	Föreningsavgifter	-4 620	-
	Inkassokostnader	-	-1 775
	Kontorsmaterial, porto m.m	-215	-260
	Övriga främmande tjänster	-	-6 902
	Energideklaration	-	-12 500
		-65 653	-87 859

Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	50 704 245	50 704 245
	Utgående anskaffningsvärden	50 704 245	50 704 245
	Ingående avskrivningar	-1 363 275	-954 015
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-409 260	-409 260
	Utgående avskrivningar	-1 772 535	-1 363 275
	Redovisat värde*	48 931 710	49 340 970
	Taxeringsvärden**	35 200 000	35 200 000

*Restvärde 2017 varav:

Byggnad 39 288 385
Mark 9 643 325

**Taxeringsvärde 2016:

Byggnad 26 000 000
Mark 9 200 000

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "N.T.", "A", and "v.l.".

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	47 175	14 875
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp, torkskåp	-	32 300
	Utgående anskaffningsvärden	47 175	47 175
	Ingående avskrivningar	-17 027	-12 152
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-6 456	-4 875
	Utgående avskrivningar	-23 483	-17 027
	Redovisat värde	23 692	30 148

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsförsäkring	9 656	7 471
	FRUBO AB	3 362	3 307
	Securitas	7 965	7 560
	Comhem AB	4 758	4 661
	DCE Fastighetsteknik	3 979	3 979
		29 720	26 978

Not 8	Långfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
	SEB 33407661 2020-04-28 1,39%	6 140 000	6 140 000
	SEB 34896097 2018-05-28 1,13%	5 906 926	5 916 926
	SEB 39734095 2019-03-28 1,26%	6 087 000	6 111 000
	Kort del av långa lån	-34 000	-34 000
		18 099 926	18 133 926

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 17 963 926 kronor.

Not 9	Upplupna kostnader förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
	Förskottsinsbetalda avgifter/hyror	114 139	113 392
	Upplupna utgiftsräntor	1 271	1 273
	Revisionsarvode	9 100	8 000
	Styrelse- och internrevisorsarvode	53 000	33 000
	Sociala kostnader arvode	17 596	10 368
	Internrevisorsarvode 2016	3 000	-
	Stockholm avfall	5 500	5 933
	Snöröjning vidarefakt. från Brf Ostkammaren	20 945	-
		224 551	171 966

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 10	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	18 564 245 18 564 245	18 564 245 18 564 245
	Summa ställda säkerheter	18 564 245	18 564 245

UNDERSKRIFTER

Stockholm 2018-03-13



Niclas Tersaeus



Christina Tudor



Vincent Lecoanet



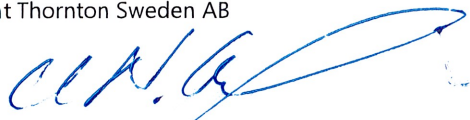
Zlatko Hadzic



Audrey Lebiöda

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-13

Grant Thornton Sweden AB



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



Nils Sandström
Internrevisor



Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including initials and a date '13'.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Bostaden i Bjursätra
Org.nr. 769612-4523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bostaden i Bjursätra för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Bostaden i Bjursättras 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 bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Brf Bostaden i Bjursätra 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 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 Bostaden i Bjursätra för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Brf Bostaden i Bjursätra enligt god revisionssed 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

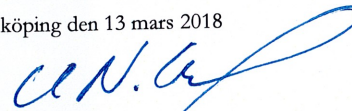
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Linköping den 13 mars 2018



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor