

Årsredovisning 2019

BRF STENCILEN 2 769606-5940

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-01-18.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten Stencilen2 innehas med tomträtt på adressen Härjedalsgatan 130 i Vällingby. Föreningen har 6 hyreslägenheter och 62 bostadsrätter om totalt 6 045 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Marie Ludwig	kassör
Marie Sztana	Sekreterare
Anette Eriksson	Ordförande
Jan-Erik Strömberg	Ledarmot
Monika Skarin	Ledarmot
Per Peterson	Vice Ordförande

Maria Larsson	Suppleant
Johan Adelman	Suppleant
Susan Ekdahl	Suppleant

Valberedning

Clas Fabricius och Johan Tegnелиus.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Håkan Daniels	Revisor
Camilla Dohlon	Internrevisor

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Byte av fastighetsförvaltare, från Hus-Skötsel till Storholmen

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 100 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 150	4 087	4 015	4 012
Resultat efter fin. poster	455	944	591	-63
Soliditet, %	86	86	83	76
Bostadsyta, kvm	6 045	6 045	6 045	6 045
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	581	570	563	549
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 294	1 294	1 624	2 246

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	43 556	-	-	43 556
Upplåtelseavgifter	6 218	-	-	6 218
Fond, yttre underhåll	2 777	-	-	2 777
Balanserat resultat	-1 990	944	-	-1 046
Årets resultat	944	-944	455	455
Eget kapital	51 505	0	455	51 960

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 046
Årets resultat	<u>455</u>
Totalt	-591

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	263
Att från yttre fond i anspråk ta	-530
Balanseras i ny räkning	<u>-324</u>
	-591

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 150	4 083
Rörelseintäkter		105	5
Summa rörelseintäkter		4 255	4 087
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-2 473	-1 818
Övriga externa kostnader	7	-195	-154
Personalkostnader	8	-105	-99
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-943	-984
Summa rörelsekostnader		-3 716	-3 054
Rörelseresultat		539	1 033
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-2	-1
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-82	-88
Summa finansiella poster		-84	-89
Resultat efter finansiella poster		455	944
Årets resultat		455	944

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	55 756	56 699
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>55 756</i>	<i>56 699</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u><i>55 756</i></u>	<u><i>56 699</i></u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55	2
Övriga fordringar	13	3 964	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	170	162
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>4 188</i>	<i>164</i>
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	430	432
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<i>430</i>	<i>432</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	2 482
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>0</i>	<i>2 482</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u><i>4 618</i></u>	<u><i>3 078</i></u>
Summa tillgångar		<u>60 374</u>	<u>59 777</u>

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 774	49 774
Fond för yttre underhåll		2 777	2 777
Summa bundet eget kapital		52 551	52 551
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 046	-1 990
Årets resultat		455	944
Summa fritt eget kapital		-591	-1 046
Summa eget kapital		51 960	51 505
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 820	7 820
Summa långfristiga skulder		7 820	7 820
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		120	140
Skatteskulder		11	8
Övriga kortfristiga skulder		21	19
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	442	284
Summa kortfristiga skulder		593	452
Summa eget kapital och skulder		60 374	59 777

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Stencilen 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag, K2.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 % (100 år)
Fastighetsförbättringar	3,33-6,66 % (15-30 år)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Samtliga lån redovisas som långfristiga oberoende av bindningstid

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	571	556
Hysesintäkter, lokaler	11	11
Hysesintäkter, p-platser	351	356
Årsavgifter, bostäder	3 199	3 136
Återbetalning Elevio	105	5
Övriga intäkter	18	23
Summa	4 255	4 087

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	91	29
Fastighetsskötsel	123	87
Snöskottning	82	71
Trädgårdsarbete	85	95
Övrigt	0	5
Summa	381	286

Not 4, Reparationer	2019	2018
Dörrar/lås/porttele	68	24
El	16	7
Fasader	85	0
Fönster	0	3
Gård/markytor	12	0
Hyreslägenheter	0	14
Källarutrymmen	2	0
Reparationer	3	28
Tak	530	0
Tvättstuga	0	17
VA	116	18
Vattenskada	0	247
Ventilation	32	9
Värme	0	3
Summa	865	370

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	85	137
Sophämtning	85	102
Uppvärmning	391	288
Vatten	141	139
Summa	702	666

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	7	10
Fastighetsförsäkringar	69	30
Fastighetsskatt	111	106
Kabel-TV	14	23
Självrisker	0	11
Tomträttsavgälder	324	317
Summa	525	496

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	7	0
Kameral förvaltning	87	87
Konsultkostnader	18	20
Revisionsarvoden	22	18
Övriga förvaltningskostnader	60	30
Summa	195	154

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	0	4
Sociala avgifter	27	22
Styrelsearvoden	79	73
Summa	105	99

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	82	88
Summa	82	88

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	64 185	64 185
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	64 185	64 185
Ingående ackumulerad avskrivning	-7 487	-6 544
Årets avskrivning	-943	-943
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 429	-7 487
Utgående restvärde enligt plan	55 756	56 699

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 385	41 245
Taxeringsvärde mark	36 362	30 253
Summa	87 747	71 498

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	755	755
Inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>755</u>	<u>755</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-755	-714
Avskrivningar	0	-41
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-755</u>	<u>-755</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	2	0
Försäkringspremier	59	57
Förvaltning	21	0
Kabel-TV	5	0
Tomträtt	81	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1	104
Summa	170	162

Not 13, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Klientmedel	3 963	0
Övriga fordringar	1	0
Summa	3 964	0

Not 14, Kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
Robur räntefond	430	432
Summa	430	432

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank	2024-10-25	0,93 %	2 000	2 000
Swedbank	2020-03-27	0,97 %	2 540	2 540
Swedbank	2020-01-27	1,10 %	3 280	3 280
Summa			7 820	7 820

Varav amorteras inom 12 månader 0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 7820 tkr.

Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	19	0
El	4	0
Förutbetalda avgifter/hyror	350	222
Uppvärmning	28	0
Utgiftsräntor	12	2
Vatten	24	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	60
Summa	442	284

Not 17, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 000	21 000
Summa	21 000	21 000

Not 18, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

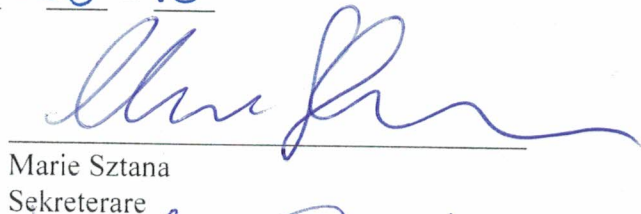
Fasadtvätt baksidan av fastigheten. Byte av tublås & de som saknade fick tublås monterat. Målning av takplåt 3 av 4 takfläktar utbytta(en var bytt sedan tidigare) Stampsplning badrum Tagit ner en ränn & ersatt med ny.

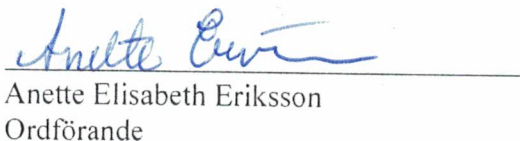
Underskrifter

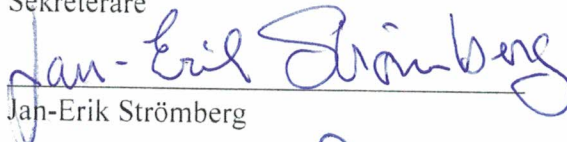
Stencilen, 2020 - 05 - 18

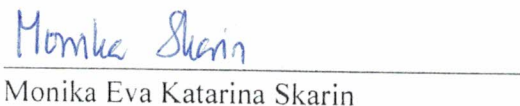
Ort och datum


Marie Ludvig
Kassör


Marie Sztana
Sekreterare

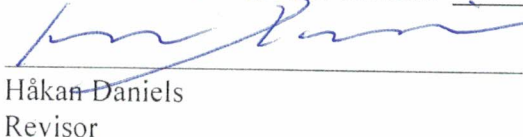

Anette Elisabeth Eriksson
Ordförande


Jan-Erik Strömberg


Monika Eva Katarina Skarin


Per Åke Peterson *Maia Larsson - suppleant*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 27


Håkan Daniels
Revisor


Camilla Dohlon
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stencilen 2
Org.nr. 769606-5940

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stencilen 2 för år 2019.

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 2019 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den interna revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av föreningslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Stencilen 2 för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 27 maj 2020



Håkan Daniels

Auktoriserad revisor



Camilla Dohlon

Intern revisor

