

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Stencilen 2**

769606-5940

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Stencilen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 2001-01-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-10-30 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-22 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 Stencilen 2 byggdes 1955 och har värdeår 1955. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 608 kvm varav 6 032 kvm utgör lägenhetsyta och 576 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 5 365 kvm. Föreningen äger inte marken utan har tomträttsavtal med Stockholm Stad som gäller till och med 2055-03-31.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Åkerlunds fastighetsförvaltning AB och Hus-Skötsel.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

- Föreningen har sålt en hyreslägenhet
- Bytt Fastighetsskötare till Hus-Skötsel
- Gjort klart uteplatsen utanför 96:an
- Lekplatserna upprustade
- Planterat syrenhäck
- OVK besiktning
- Stamspolning i lgh + garage
- Radonmätning
- Skyddsruminspektion

#### Byggnadens tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Tvättstuga	2003
Installationer bredband	2004
Markanläggning	2008

## Medlemsinformation

Fastigheten består av 61 st medlemslägenheter varav 5 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 7 st bostäder, 5 st lokaler, 48 garageplatser och 35 st p-platser. Under året har en hyresrätt upplåtits till bostadsrätt.

### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Anette Ericson	Ordförande
Björn Cronqvist	Vice Ordförande
Marie Öhrn	Kassör
Marie Stana	Sekreterare
Per Peterson	Ledamot
Monika Skarin	Ledamot
Camilla Dohlon	Suppleant
Claes Fabricius	Suppleant
Armando Chevez	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels, och internrevisor har varit Paula Friman.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/5-15. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Monika Skarin, Anette Ericson, Björn Cronqvist, Camilla Dohlon, Claes Fabricius och Armando Chevez.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 14 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och internrevisor har utbetalts med 72 000 kr.

## Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 64 495 000 kr varav 25 217 000 kr avser mark (tomträtt). Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 63 000 000 kr samt lokaler 1 495 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 2 % från 2015-07-01.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	4 013 314	3 978 617	3 899 226	3 856 041
Resultat efter fin. poster	408 513	255 919	242 909	387 370
Soliditet (%)	79	77	75	74
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	550	543	532	521
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 222	2 351	2 517	2 637
Elkostnad/kvm totalyta	16	15	16	16
Värmekostnad/kvm totalyta	148	133	150	181
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	18	18	17
Avsättn. underhållsfond	66	66	32	35

*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.

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 326 879
reservering yttre fond	-400 000
årets vinst	408 513
	<b>-1 318 366</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-1 318 366
--	------------

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	4 013 314	3 978 617
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 013 314</b>	<b>3 978 617</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-2 458 740	-2 260 248
Övriga externa kostnader	3	-146 839	-296 597
Arvoden och personalkostnader	4	-95 421	-113 696
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-702 935	-702 935
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 403 935</b>	<b>-3 373 476</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>609 379</b>	<b>605 141</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		199	-13 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 065	-335 374
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-200 866</b>	<b>-349 222</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>408 513</b>	<b>255 919</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>408 513</b>	<b>255 919</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>408 513</b>	<b>255 919</b>

## Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

55 033 310

55 695 355

Inventarier, verktyg och installationer

6

122 488

163 378

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**55 155 798**

**55 858 733**

**Summa anläggningstillgångar**

**55 155 798**

**55 858 733**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

627

1 060

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

153 646

149 210

**Summa kortfristiga fordringar**

**154 273**

**150 270**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

433 836

433 637

**Summa kortfristiga placeringar**

**433 836**

**433 637**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

3 762 069

564 219

**Summa kassa och bank**

**3 762 069**

**564 219**

**Summa omsättningstillgångar**

**4 350 178**

**1 148 126**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**59 505 976**

**57 006 859**

**Balansräkning** Not 2015-12-31 2014-12-31

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 524 090	44 117 690
Fond för yttre underhåll		1 576 872	1 176 872
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>48 100 962</b>	<b>45 294 562</b>
 <i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 726 879	-1 582 798
Årets resultat		408 513	255 919
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 318 366</b>	<b>-1 326 879</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 782 596</b>	<b>43 967 683</b>
 <b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 000 000	12 480 000
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-480 000	-480 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 520 000</b>	<b>12 000 000</b>
 <b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		480 000	480 000
Leverantörsskulder		175 069	66 901
Skatteskulder		5 303	10 175
Övriga skulder		21 387	21 444
Förutbetalda avgifter och hyror		300 880	217 399
Upplupna kostnader	10	220 741	243 257
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 203 380</b>	<b>1 039 176</b>
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 505 976</b>	<b>57 006 859</b>

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

**Ställda säkerheter**

*Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter*

Fastighetsinteckningar		21 000 000	21 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>21 000 000</b>	<b>21 000 000</b>

<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga
----------------------------	--	------	------

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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

### Avskrivningar

Byggnader	100 år
Tvättstuga	30 år
Bredband	15 år
Markanläggning	10 år

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	2 969 893	2 881 582
Hysesintäkter bostäder	679 157	700 642
Hysesintäkter lokaler	9 408	9 408
Hysesintäkter garage	274 805	290 970
Hysesintäkter garage, moms	57 904	62 128
Hysesintäkter förråd	1 320	1 320
Hysesintäkt bredband	0	500
Påminnelseavgift	550	900
Överlåtelseavgift	6 675	12 219
Övriga fakturerade kostnader	13 593	18 972
Öres- och kronutjämning	9	-24
Övriga rörelseintäkter	0	0
	<b>4 013 314</b>	<b>3 978 617</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel grundavtal	46 648	38 460
Fastighetsskötsel extradeb	2 459	4 431
Trädgårdsskötsel	99 850	47 620
Snöröjning/sandning	46 950	39 164
Städning grundavtal	82 908	82 908
Städning extradebiteringar	0	6 494
OVK	15 000	0
Övr besiktn/kontroll	11 481	4 625
Serviceavtal	9 337	11 060
Hysesrätt	3 503	0
Bostadsrätt	13 875	0
Tvättstuga	40 060	22 466
Trapphus	385	17 894
Källarutrymme	13 758	0
Dörrar och lås	12 747	29 036
VA	106 399	4 747
Värme	25 397	247
Ventilation	0	2 813
Kabel-tv/bredband/porttele	0	13 930
Portar	1 724	23 849
Fönster	19 173	2 000
Markytor	0	68 000
Gård	96 058	89 487
Garage och p-platser	0	2 856
Vattenskada	61 492	16 061
Övriga rep./underhåll	0	6 249
Elavgifter	102 430	101 282
Uppvärmning	978 252	957 409
Vatten	115 685	109 637
Sophämtning	88 308	84 808
Grovsopor	6 966	19 248
Fastighetsförsäkring	60 049	57 371
Tomträttsavgäld	271 000	271 000
Kabel-tv	17 620	17 640
Bredband	9 752	9 752
Fastighetsskatt	14 950	14 950
Kommunal fastighetsavgift	84 524	82 756
	<b>2 458 740</b>	<b>2 260 250</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	458	3 138
Inkasso- och KFM-avgifter	0	2 752
Hemsida	4 342	8 395
Administration, kontorsmaterial	2 206	1 355
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	1 060	0
Styrelseomkostnader	823	800
Revisionsarvode extern revisor	15 500	14 500
Möteskostnader	1 076	965
Ekonomisk förvaltning	83 408	83 408
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 050	15 513
Konsultarvoden	11 375	12 163
Bankkostnader	6 590	5 969
Juridisk konsultation	12 000	141 000
Tidning/tidskrifter/facklitter	0	734
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	0	955
	<b>146 838</b>	<b>296 597</b>

### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	68 000	82 500
Revisionsarvode intern revisor	4 000	4 000
Sociala avgifter	23 421	27 196
	<b>95 421</b>	<b>113 696</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 865 429	59 865 429
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>59 865 429</b>	<b>59 865 429</b>
Ingående avskrivningar	-4 170 074	-3 508 029
Årets avskrivningar	-662 045	-662 045
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 832 119</b>	<b>-4 170 074</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>55 033 310</b>	<b>55 695 355</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	754 861	754 861
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>754 861</b>	<b>754 861</b>
Ingående avskrivningar	-591 483	-550 593
Årets avskrivningar	-40 890	-40 890
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-632 373</b>	<b>-591 483</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122 488</b>	<b>163 378</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalad försäkring	50 433	49 962
Förutbetalad kabel-TV	4 408	4 405
Förutbetalad ekonomisk förvaltning	20 852	20 852
Förutbetalad tomträttsavgäld	67 750	67 750
Förutbetalt bredband	2 438	2 438
Förutbetalt serviceavtal, Svenska Störningsjouren	1 202	1 302
Förutbetalt serviceavtal, Fastighetsägarna	2 500	2 500
Förutbetalad hemsida	4 063	0
	<b>153 646</b>	<b>149 209</b>

### Not 8 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	42 111 632	2 006 058	1 176 872	-1 582 798	255 919
Ökning av insatskapital	730 052	1 676 348			
Reservering yttre fond			400 000	-400 000	
Disposition av föregående års resultat:				255 919	-255 919
Årets resultat					408 513
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>42 841 684</b>	<b>3 682 406</b>	<b>1 576 872</b>	<b>-1 726 879</b>	<b>408 513</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	-	-	0	1 020 000
Swedbank Hypotek	0,69	3 mån	3 500 000	3 500 000
Swedbank Hypotek	-	-	0	4 000 000
Swedbank Hypotek	0,69	3 mån	3 720 000	3 960 000
Stadshypotek	0,98	2018-12-30	4 780 000	0
			<b>12 000 000</b>	<b>12 480 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			480 000	480 000

## Not 10 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	15 000	14 500
Upplupet styrelsearvode	34 000	34 000
Upplupna arbetsgivaravgifter	11 500	10 700
Upplupen kostnad el	9 973	9 452
Upplupen kostnad värme	149 437	154 678
Upplupen räntekostnad	830	12 270
Upplupen kostnad snöröjning	0	7 656
	<b>220 740</b>	<b>243 256</b>

Stockholm

17 15

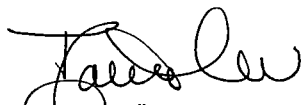
2016



Anette Ericson  
Ordförande



Björn Cronqvist  
Vice Ordförande



Marie Öhrn  
Kassör



Marie Stana  
Sekreterare

~~Per Peterson~~  
~~Ledamot~~

Camilla Dohlen  
Camilla Dohlen  
Goppleant

Monika Skarin  
Monika Skarin  
Ledamot

## Revisorspåteckning

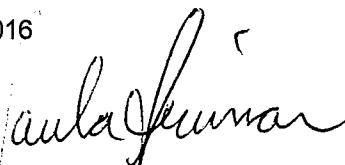
Vår revisionsberättelse har lämnats

19 15

2016



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor



Paula Friman  
Internrevisor

## **REVISIONSBERÄTTELSE**

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

### **Rapport om årsredovisningen**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stencilen 2 för år 2015.

#### ***Styrelsens ansvar för årsredovisningen***

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### ***Revisorns ansvar***

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### ***Uttalanden***

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 2015 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.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stencilen 2 för år 2015.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### ***Revisorns ansvar***

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

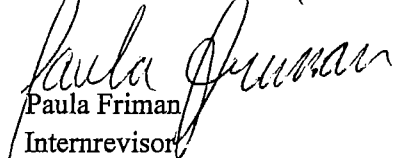
### ***Uttalanden***

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

Stockholm den 17 maj 2016



Håkan Daniels  
Auktoriserad revisor



Paula Friman  
Internrevisor