

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Staben 1

Org.nr. 769632-3943

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-06-12--2016-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2016-06-12 då även föreningens stadgar antogs.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2016-09-30 fastigheten Staben 1 i Östersunds kommun. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 12 bostadslägenheter, varav 1 st är hyresrätt, och 8 p-platser med motorvärmare.

Den totala ytan är ca 900 kvm fördelade på bostadsrätter 837 kvm och hyresrätter 63 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kokvrå

3 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

1 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

#### Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Jämtland.

#### Underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs enligt den ekonomiska planen då ingen separat underhållsplan är framtagen, se paragraf 17 i föreningens stadgar. I den ekonomiska planen finns beräknat underhåll fram till och med 2025.

#### Ekonomi

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Storsjö Förvaltning fr o m 2016-10-01.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen är nybildad och förvärvade 2016-09-30 fastigheten Staben 1 i Östersunds kommun.

## Bostadsrättsföreningen Staben 1

Org.nr. 769632-3943

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 14 medlemmar fördelade på 11 lägenheter.

#### Styrelsen

Styrelsen har, efter extra föreningsstämma 2016-08-30, haft följande sammansättning:

Sture Gissler, ledamot, ordförande

Claes Wiberg, ledamot

Agneta Höglund, ledamot

Solbritt Eidenby, suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordinarie ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Till revisor intill nästa årsmöte valdes Stefan Adolfsson.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-06-12.

### Flerårsöversikt

	2016
Nettoomsättning	145 674
Resultat efter finansiella poster	23 870
Soliditet (%)	63,71
Bokfört värde per kvm	15 871
Årsavgifter per kvm	591
Lån per kvm	5 765
Fastighetens belåningsgrad (%)	36

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Inbetalda insatser	9 259 900		
Årets resultat			23 870
Belopp vid årets utgång	9 259 900	0	23 870

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Årets resultat

23 870

23 870

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond

30 000

Balanseras i ny räkning

-6 130

23 870

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2016-06-12	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2		145 674
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			145 674
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsomkostnader	3		-68 417
Övriga externa kostnader			-10 294
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar			-26 708
<b>Summa rörelsekostnader</b>			-105 419
<b>Rörelseresultat</b>			40 255
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader			-16 385
<b>Summa finansiella poster</b>			-16 385
<b>Resultat efter finansiella poster</b>			23 870
<b>Resultat före skatt</b>			23 870
<b>Årets resultat</b>			23 870

**BALANSRÄKNING**

2016-12-31

Not

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4 14 283 467

**Summa materiella anläggningstillgångar**

14 283 467

**Summa anläggningstillgångar**

14 283 467

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

28 993

**Summa kortfristiga fordringar**

28 993

**Kassa och bank**

Kassa och bank

257 289

**Summa kassa och bank**

257 289

**Summa omsättningstillgångar**

286 282

**SUMMA TILLGÅNGAR**

14 569 749

**BALANSRÄKNING**

2016-12-31

Not

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

9 259 900

**Summa bundet eget kapital**

9 259 900

**Fritt eget kapital**

Årets resultat

23 870

**Summa fritt eget kapital**

23 870

**Summa eget kapital**

9 283 770

**Långfristiga skulder**

5

Övriga skulder till kreditinstitut

5 143 050

**Summa långfristiga skulder**

6

5 143 050

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

45 000

Förskott årsavgifter

52 510

Leverantörsskulder

18 901

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26 518

**Summa kortfristiga skulder**

142 929

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**14 569 749**

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### *Materiella anläggningstillgångar*

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	100

### Noter till resultaträkningen

<b>Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2016</b>
Avgifter bostadsrätter	123 732
Hyresintäkter bostäder	15 792
Hyresintäkter p-platser	6 450
Hyresförlust	-300
	<hr/>
	145 674

<b>Not 3 Fastighetsomkostnader</b>	<b>2016</b>
El	7 839
Fjärrvärme	24 402
Vatten	6 255
Renhållning	4 887
Kabel-TV	2 966
Fastighetsförsäkring	3 249
Underhåll	2 575
Arvode fastighetsförvaltning och jour	16 244
	<hr/>
	68 417



## NOTER

### Noter till balansräkningen

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Inköp	14 310 175	
	Utgående anskaffningsvärden	14 310 175	
	Årets avskrivningar	-26 708	
	Utgående avskrivningar	-26 708	
	Redovisat värde	14 283 467	
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	2 097 000	
	Byggnader	5 800 000	
		7 897 000	
<b>Not 5</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Förfaller mellan 2 och 5 år	180 000	
	Förfaller senare än 5 år	4 963 050	
		5 143 050	
<b>Not 6</b>	<b>Långfristiga konvertibla lån</b>	<b>2016-12-31</b>	
	Lån	Tid och villkor	
	Stadshypotek	200930, 1,25%	2 244 375
	Stadshypotek	210930, 1,29%	2 244 375
	Stadshypotek	3 mån, 1,2%	699 300
			5 188 050

## NOTER

### Övriga noter

<b>Not 7</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 827 000

### Not 8 Definition av nyckeltal

#### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

#### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

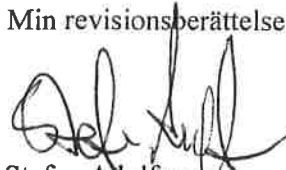
Östersund 2017-

  
Sture Gissler

  
Agneta Höglund

  
Claes Wiberg

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2017.

  
Stefan Adolfsson

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staben 1

Org.nr 769632-3943

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staben 1 för räkenskapsåret 2016-06-12 – 2016-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Staben 1s finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman 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 Bostadsrättsföreningen Staben 1 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 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 lämpligt, 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, förfälskning, 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Staben 1 för räkenskapsåret 2016-06-12 – 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Staben 1 enligt god revisorsd 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 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**

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 föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Östersund 2017-05-17



Stefan Adolfsson

Revisor