

**Brf Storseglet**  
**Org nr 769622-2251**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

### *Föreningens fastighet*

Föreningen har den 27 mars 2012 förvärvat fastigheten Stageglet 4 i Västerås kommun med adresserna Råsegelgatan 12 och 14.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i sex våningar med totalt 29 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 525 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 35 parkeringsplatser, varav 13 i garage, 18 p-platser med eluttag för motorvärmare och fyra besöksplatser.

Föreningens fastighet har nybyggnadsår och värdeår 2013. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för garage utgår från och med fastställt värdeår.

### *Försäkring*

Sedan 1 januari 2016 är fastigheten försäkrad till fullvärde hos Vardia. I försäkringen ingår bostadsrättsförsäkring för alla medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns cykelrum, städtrum, fastighetsförråd och rullstolsförråd. I fastigheten finns även utrymme för källsortering av sopor.

### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i fyra gemensamhetsanläggningar tillsammans med fastigheterna Stageglet 2 (Brf Mälarparksbäcken) och Stageglet 3 (Tornet Bostäder Stageglet 3 AB).

Stageglet GA:2 avseende garage med parkeringsplatser för bilar och plats för cykelförvaring. Andelstalen är satta utifrån det antal parkeringsplatser som respektive fastighet nyttjar.

Stageglet GA:3 avseende gemensam gård med grönytor och gångvägar och övriga anläggningar inklusive trappa ner till Råsegelgatan och utrymme mellan garage och trottoar. Uteplatser till bostadslägenheter ingår inte i gemensamhetsanläggningen.

Stageglet GA:4 avseende parkeringsplatser samt vägen fram till garage och parkeringsplatser.

Stageglet GA:5 avseende lokal för umgänge/övernattning. Andelstalen är satta utifrån antal lägenheter i respektive deltagande fastighet.

Andelstal för utförande och drift:

	GA:2	GA:3	GA:4	GA:5
Stageglet 2	10	-	11	32
Stageglet 3	10	32	7	-
Stageglet 4	13	14	18	29
Summa	33	46	36	61

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning från och med 1 januari 2015.

Föreningen deltar även i marksamfälligheten Stumpen S:1 avseende parkeringsplatser. Föreningens andelstal uppgår till fyra av totalt 44 andelar, vilket motsvarar det antal parkeringsplatser som föreningens fastighet nyttjar inom marksamfälligheten. Styrelsen har beslutat att dessa platser tillsvidare ska användas som gästplatser.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen.

#### *Garage*

Föreningen har 2014 erhållit 1 551 194 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för garage. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av garage sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande tio åren, dvs. till och med 2022.

#### *Styrelse*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 23 maj 2016 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Magnus Björk	Ordförande	2017
Leif Bergström	Ledamot	2017
Niklas Malmqvist	Ledamot	2017
John Carlesten	Ledamot	2017
Lars-Erik Strand	Ledamot	2017
Ann Palesjö	Suppleant	2017
Jessica Jansson	Suppleant	2017

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

#### *Revisor*

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Åke Sjödin och som suppleant Roland Ericson.

#### *Valberedning*

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Bertil Neidenmark (sammankallande) och Jeanette Ehnstedt.

#### *Medlemsinformation*

Under räkenskapsåret har två bostadsrätter överlåtits.

#### *Avtal*

Föreningen har avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med Mark Fastighet Mälardalen AB gällande fastighetsskötsel inkl. snöröjning.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningsstämman beslutade att styrelsearvode skall utgå med en procent av ett pbb (44 300 kr för 2016) per bevisat styrelsemöte för ledamöter och suppleanter samt 50 procent av ett pbb att fritt fördela inom styrelsen utifrån nedlagt arbete. Till revisorsarvode reserverades 2 500 kr att fritt fördela mellan revisor och suppleant.

#### *Årsavgifter*

Styrelsen har beslutat om att sänka avgifterna med 8 % från och med 1 januari 2017.

#### *Föreningens långfristiga lån*

Föreningen gjorde i januari en extra amortering på fastighetslånen med 400.000 kr.

**Flerårsöversikt**

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	1 783 803	1 775 145	1 789 568
Resultat efter finansiella poster	kr	133 197	66 049	-4 087
Soliditet	%	77	76	76
Likviditet	%	159	174	131
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	604	604	604
Låneskuld per totala kvm	kr	7 450	7 771	7 934
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	44	38	42

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

**Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	40 012 000	23 198 000	138 925	233 238	66 049
Reservering till yttre fond			290 375	-290 375	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				66 049	-66 049
Årets resultat					<u>133 197</u>
Belopp vid årets utgång	40 012 000	23 198 000	429 300	8 912	133 197

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	8 912
Årets resultat	133 197
	<hr/>
	142 109

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	290 375
I ny räkning balanseras	-148 266
	<hr/>
	142 109

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	133 197
Dispositioner	-290 375
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-157 178
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	719 675
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 783 803	1 775 144
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 783 803</b>	<b>1 775 144</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-590 043	-520 657
Övriga externa kostnader	4	-63 547	-113 928
Arvoden och personalkostnader	5	-85 329	-42 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-569 155	-569 155
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 308 074</b>	<b>-1 246 587</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>475 729</b>	<b>528 557</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 512	4 303
Räntekostnader		-344 044	-466 811
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-342 532</b>	<b>-462 508</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>133 197</b>	<b>66 049</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>133 197</b>	<b>66 049</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		133 197	66 049
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-290 375	-290 375
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-157 178</b>	<b>-224 326</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	1		
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	81 734 841	82 292 496
Inventarier, verktyg och installationer	8	23 000	34 500
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>81 757 841</u>	<u>82 326 996</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 757 841</b>	<b>82 326 996</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		9 600	10 300
Övriga fordringar	9	33 051	36 451
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 715	17 569
Klientmedel i SHB		1 080 047	1 185 629
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 142 413</u>	<u>1 249 949</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 142 413</b>	<b>1 249 949</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>82 900 254</b>	<b>83 576 945</b>

Brf Storseglet 769622-2251			8(14)
<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		63 210 000	63 210 000
Fond för yttre underhåll		429 300	138 925
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		63 639 300	63 348 925
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 912	233 238
Årets resultat		133 197	66 049
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		142 109	299 287
<b>Summa eget kapital</b>		<b>63 781 409</b>	<b>63 648 212</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	18 400 465	19 211 341
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 400 465</b>	<b>19 211 341</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		410 876	410 876
Leverantörsskulder		48 363	47 531
Skatteskulder		1 639	0
Övriga skulder	12	5 289	7 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 213	251 032
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>718 380</b>	<b>717 392</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>82 900 254</b>	<b>83 576 945</b>



**Kassaflödesanalys**

**2016-01-01  
-2016-12-31**                      **2015-01-01  
-2015-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	475 729	528 557
Avskrivningar	569 155	569 155
Erhållen ränta	1 512	4 303
Erlagd ränta	-344 044	-466 811

**702 352**                      **635 204**

Ökning/minskning fordringar	1 954	17 297
Ökning/minskning skulder	988	-112 241

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**705 294**                      **540 260**

**Investeringsverksamheten**

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**                                      **0**

**Finansieringsverksamheten**

Upptagna lån		
Amortering av skuld	-810 876	-410 876

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-810 876**                      **-410 876**

**Årets kassaflöde**

**-105 582**                      **129 384**

**Likvida medel vid årets början**

**1 185 629**                      **1 056 245**

**Likvida medel vid årets slut**

**1 080 047**                      **1 185 629**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad

100 år t.o.m. år 2112

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm bostadsrätt omfattar årsavgift samt obligatoriskt tillägg för telefoni, bredband och TV.

Varmvatten, som debiteras efter förbrukning, inkluderas inte.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 449 096	1 449 096
Hyor parkering	189 360	189 360
Vattenavgifter	36 935	40 231
Kabel-TV avgifter	75 168	75 168
Driftskostnadsbidrag	20 983	16 556
Övriga intäkter	16 761	15 083
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 788 303	1 785 494
Övriga vakanser hyresförluster	-4 500	-10 350
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 783 803</u></b>	<b><u>1 775 144</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	132 048	118 500
Reparationer, löpande underhåll	41 830	23 836
Elavgifter	115 057	103 342
Uppvärmning	110 188	95 865
Vatten och avlopp	39 792	42 094
Renhållning	50 025	48 677
Försäkringar	17 569	11 849
Kabel-TV / Internet	75 484	75 472
Övriga fastighetskostnader	1 500	1 022
Fastighetsavgift/fastighetskatt	6 550	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>590 043</u></b>	<b><u>520 657</u></b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	16 016
Kontorsmaterial	0	319
Kommunikation	388	388
Revision	2 500	5 595
Föreningsmöten	6 242	6 063
Ekonomisk och administrativ förvaltning	49 190	47 240
Övriga förvaltningskostnader	1 018	1 390
Konsultarvoden	0	32 500
Övriga externa kostnader	4 209	4 417
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>63 547</u></b>	<b><u>113 928</u></b>

**Not 5 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Arvode styrelse*	65 259	29 620
Arvode övrigt	2 400	8 600
Sociala kostnader	17 624	4 627
Kostnadsersättning	46	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>85 329</u></b>	<b><u>42 847</u></b>

\*Av kostnaden för 2016 avser 30 259 kr utbetalt arvode för 2014/2015 och 35 000 kr uppskattat arvode för 2016/2017.

**Not 6 Finansiella intäkter**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 512	4 294
Övriga ränteintäkter	0	9
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>1 512</u></b>	<b><u>4 303</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	55 248 806	55 248 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	55 248 806	55 248 806
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 156 310	-598 655
Årets avskrivningar	-557 655	-557 655
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 713 965	-1 156 310
Utgående planenligt värde	<u>53 534 841</u>	<u>54 092 496</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 200 000	28 200 000
Utgående planenligt värde	28 200 000	28 200 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>81 734 841</u></b>	<b><u>82 292 496</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	37 655 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark	14 400 000	8 800 000
	<u>52 055 000</u>	<u>43 800 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	52 055 000	43 800 000
	<u>52 055 000</u>	<u>43 800 000</u>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 500	57 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 500	57 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 000	-11 500
Årets avskrivningar	-11 500	-11 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 500	-23 000
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>23 000</u></b>	<b><u>34 500</u></b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fordran varmvatten	14 978	15 594
Fordran gemensamma GA-kostnader	19 173	15 364
Övriga fordringar	-1 100	5 493
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>33 051</u></b>	<b><u>36 451</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,30	2017-04-30	5 436 341
Stadshypotek	0,93	2019-01-30	6 490 000
Stadshypotek	2,91	2018-01-29	6 885 000
Summa:			18 811 341
Avgår kortfristig del			-410 876
Summa skulder till kreditinstitut			18 400 465
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			16 756 961

**Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

2016-12-31                      2015-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:*

Fastighetsinteckningar	21 790 000	21 790 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>21 790 000</b>	<b>21 790 000</b>

**Not 12 Övriga skulder**

2016-12-31                      2015-12-31

Moms	4 179	4 422
Personalens källskatt	60	3 531
Skulder till MBF	1 050	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>5 289</b>	<b>7 953</b>

Västerås \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Magnus Björk  
Ordförande

Leif Bergstöm

John Carlesten

Niklas Malmqvist

Lars-Erik Strand

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_.

Åke Sjödin  
Föreningsvald revisor