

BRF STENTRASTEN 1, OSKARSHAMN.

Årsredovisning och Förvaltningsberättelse.

Styrelsen får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2017.
(1/1-17 tom 31/12-17).

Årsmöte hölls på Hotell Ett 2018-05-08

Styrelsens sammansättning:

P-O Lundin, ordf	(omvald 2 år, till 2019)
Emelie König, kassör	(omvald 2 år, till 2020)
Ellinor Nygren, sekt	(omvald 1 år, till 2019)
Thomas Pettersson	(omvald 1 år, till 2019)

Suppleant:

Magnus Nilsson	(Nyval 1 år, till 2019)
----------------	-------------------------

Revisorer:

K-G Johansson	(vald på 1 år)
---------------	----------------

Valberedning:

Johan Källman. (sammankallande)	(vald på 1 år)
---------------------------------	----------------

Vice Vård

Magnus Nilsson

Taxeringsvärde:

Taxeringsår 2017 Taxeringsvärde: 24 197 000:--
(Fördelat på byggnad 20.400.000:--, mark 3.797.000:-)

Försäkring:

Fullvärdesförsäkring inklusive bostadsrättsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Kalmar län.

Avgifter:

Ingen avgiftshöjning gjordes 2017

Lägenhetsöverlåtelser – nya bostadsrättshavare:

De gjordes totalt 9 lägenhetsöverlåtelser 2017

Investeringar / avskrivningar:

År	Text	Konto	Avs år	Avskrivn. 2017	Återstår att avskriva	S.a Avs
	Avs Fastigheten (amot spintab)	11201		16 000 kr	283 650 kr	1 532 648 kr
2007	Ny El-anslutning	11106	15	7 200 kr	28 800 kr	108 000 kr
2007	Nya Dörrar-postfack	11107	30	25 300 kr	480 700 kr	759 755 kr
2008	Upprustning VVS i källare	11108	12	38 000 kr	71 754 kr	435 754 kr
2011	Installation fjärrvärme	11125	15	28 500 kr	256 500 kr	434 729 kr
2011	Nya fönster i huset	11120	50	53 500 kr	2 354 000 kr	2 680 002 kr
2014	Nya vattenledningar	11130	50	25 000 kr	1 150 000 kr	1 250 000 kr
2014	Relining avloppsstammar	11131	50	25 000 kr	1 150 000 kr	1 250 000 kr
2014	Ny elkraftmatning till lght:er	11132	25	8 800 kr	193 600 kr	220 000 kr
2014	Avfuktare till nytt torkrum	11133	5	12 000 kr	24 000 kr	60 000 kr
2014	Renovering tvättstuga	11134	15	11 500 kr	138 000 kr	172 500 kr
2014	Isolering vinden	11135	25	19 000 kr	418 000 kr	475 000 kr
2016	Balkonger	11136	50	120 000 kr	5 760 000 kr	5 950 000 kr
2016	Renoveing torkrum + tvättmaskin tumlare	11137	15	22 566 kr	293 358 kr	323 424 kr
2017	Tvättmaskin + torktumlare	11138	5	5 944 kr	47 556 kr	53 500 kr
2017	Balkong A0901 (ej avslutad)	11139		- kr	- kr	- kr
2017	Dagvatten (ej avslutad)	11140		- kr	- kr	- kr
2017	Sophantering (ej avslutad)	11141		- kr	- kr	- kr
			S:a	418 310 kr	12 649 918 kr	16 174 065 kr

Avsättningar

Till reservfond

831:--

Till garagefond, (årets överskott)

18 450:--

Avsättningar till bostadsrättsinnehavarnas inre reparationsfond upphörde i och med 2011.

Innebär att inestående medel får förbrukas av innehavaren, samt att eget sparande nu är var och ens ansvar.

Ekonomiska placeringar

Föreningen har inga ekonomiska placeringar.

Föreningens lån

Stadshypotek	340 114 kr	Rörlig ränta
Stadshypotek	2 300 000 kr	bunden ränta 1,630% i 3 år tom 2018-09-30
Stadshypotek	3 090 000 kr	bunden ränta 1,900% i 5 år tom 2022-11-30
Stadshypotek	5 396 000 kr	bunden ränta 1,650% i 4 år tom 2019-04-30
Stadshypotek	1 182 000 kr	Bunden ränta 1,650% i 4 år tom 2021-03-30

Föreningens skattekostnader:

Årets bokförda skattekostnad är:	155 880:--
Återbetalt skatt för 2017 års taxering:	98 820:--

Elavtal:

Föreningen har under året haft rörligt avtal med GodEl i Sverige AB, Baserat på rådande marknadspriser på nordiska elbörsen, Nordpool.

Nätkostnader går inte att förhandla, utan köps av Oskarshamns Energi.

Förbrukningsstatistik:

ÅR	OLJA	EL	Fjärrvärme	Tot Kostnad
2017	0 liter	35 893 kWh	422,87 MWh	435 330 kr
2016	0 liter	42 938 kWh	428,45 MWh	424 507 kr
2015	0 liter	40 790 kWh	416,01 MWh	420 352 kr
2014	0 liter	43 426 kWh	439,45 MWh	431 275 kr
2013	0 liter	35 820 kWh	502,17 MWh	472 390 kr
2012	0 liter	30 256 kWh	486,62 MWh	471 984 kr
2011	18 416 liter	200 749 kWh	191,13 MWh	659 866 kr

Vatten

2017	3278m3	Kostnad 110 491 kr
2016	3246m3	Kostnad 109 254 kr
2015	3329 m3	Kostnad 111 987 kr

Underhållskostnader 2017 :

Byggnaden: Total kostnad 158 866 kr (konton 43000, 43610)
OVK Total kostnad 54 541 kr (Konto 41300)

UH-kostnader 2017 har varit.

Diverse företag	*66 427 kr	Igenmurning dörrhål / underhåll Pannrum
Ekeräng / DIG Schakt	43 638 kr	Underhåll gård
Ragnsells	*18 010 kr	Avloppsproblem uppgång E
Byggebo	5194 kr	P-platser och väg/nyttjandehyra
Elajo	15 098 kr	Underhåll El
Elajo	9375 kr	Reparation av två staket
Elajo	13949 kr	Montering Backventil enligt krav
Oskarshamns Sotaren	*50 625 kr	OVK + rensning ventilation

Administration/Övrigt 2017

Administration: Total kostnad 127 414 kr (konton 69980, 64910)

Administrativa kostnader 2017 har varit

Handelsbanken	16 255 kr	Pantbrev nytt lån
Oskarshamns kommun	16 187 kr	Bygglov
Tengbom	13 373 kr	Arkitekt till gården
Firmify	9 600 kr	Uppbyggnad av hemsida
Skyltab	9 099 kr	Våningsregister
Generell administration	41 622 kr	Telefon, kontorsmaterial, avgifter, toner mm
GHAB	7 031 kr	Budgetunderlag balkong vindsvåning

Resultat 2017

2017 hade flera extraordinära kostnader *så som OVK, nödvändigt underhåll Pannrum och avloppsproblem.

Målsättning 2018

Projekt dagvatten kommer att fortsätta med omledning av igentäppta dagvattenavlopp. Under året planerar vi även att återställa trädgården.

Hanteringen av hushållsavfall kommer att påbörjas våren 2018, då vi också kommer att ta bort trappen vid östra gaveln så att sopbilen kan komma fram lättare. Containern kommer att ersättas av en UWS.

Reparationen avloppsledningen som går under fastigheten kommer att påbörjas våren 2018.

Ekonomi:

Föreningens ekonomiska ställning är god även om extraordinära (dock nödvändiga) utgifter gav oss ett mindre överskott än tidigare år.

Se bifogad balans- och resultaträkning, samt revisionsberättelse.

I balansräkningen redovisas nyckeltal för föreningens ekonomi. Likviditet, omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. (visar föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder, och bör inte vara lägre än 1,2). Soliditet, eget kapital delat med totala tillgångar.

Årets Resultat:

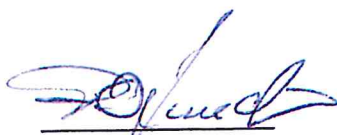
Efter avskrivningar och dispositioner redovisas ett Överskott på 72 264 kr.

Årets Överskott

Styrelsen föreslår att årets överskott på 72 264 kr balanseras till dispositionsfonden.

Övrigt: -

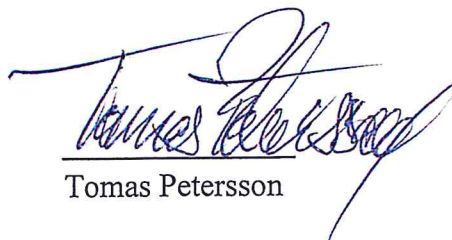
Oskarshamn



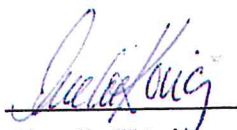
P-O Lundin



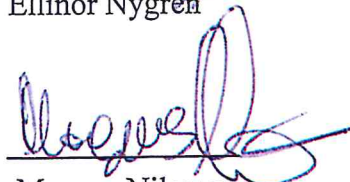
Ellinor Nygren



Tomas Petersson



Emelie König



Magnus Nilsson

Brf Stenstrasten 1 i Oskarshamn

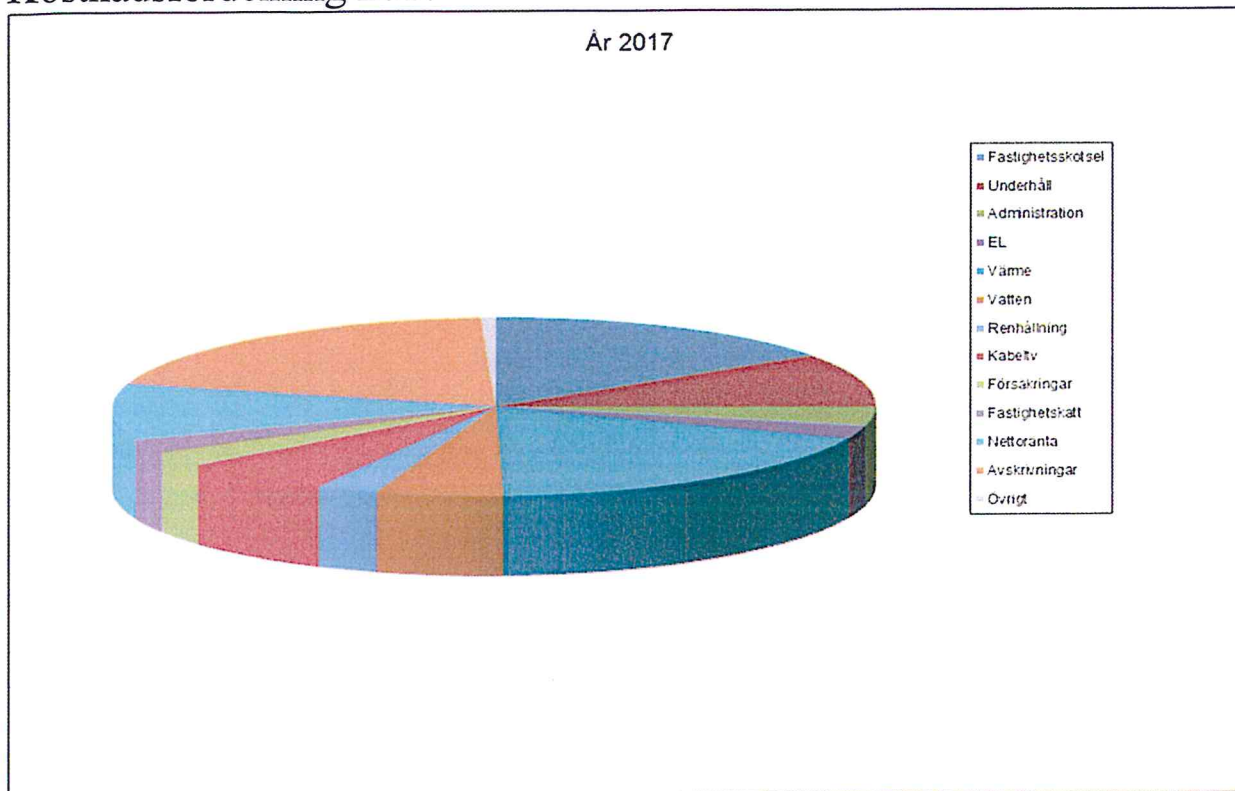
KONTO	Resultaträkning	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsintäkter			
30111	Årsavgifter IRF	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
30110	Hyror	1 021 124,00 kr	1 460 404,00 kr	1 400 944,00 kr
30112	Avbetalning vatten/Avlopp	100 320,00 kr		
30113	Avbetalning tv/bredband/tele	132 000,00 kr		
30114	Avbetalning Balkong	209 760,00 kr		
30252	Parkering	31 450,00 kr	21 584,00 kr	20 728,00 kr
31300	Bränsleavgifter	689 110,00 kr	689 160,00 kr	689 160,00 kr
40000	Uthyrningsrum	3 700,00 kr	0,00 kr	64 150,00 kr
39999	Diverse intäkter	98 820,00 kr	116 379,00 kr	112 516,00 kr
	Sa: fastighetsintäkter	2 286 284,00 kr	2 287 527,00 kr	2 287 498,00 kr
	Fastighetskostnader			
46220	Elavgifter	-46 436,00 kr	-44 513,00 kr	-45 966,00 kr
46215	Fjärrvärme	-383 894,00 kr	-379 994,00 kr	-370 886,00 kr
42000	Uthyrningsrum	-267,00 kr	0,00 kr	-123 576,88 kr
46300	Vattenavgifter	-110 491,00 kr	-109 254,00 kr	-111 987,00 kr
46500	Renhållning	-53 335,00 kr	-52 644,00 kr	-46 176,00 kr
41300	Sotning	-54 541,00 kr	-5 815,00 kr	0,00 kr
47110+15	Försäkringar	-54 298,00 kr	-47 822,00 kr	-48 689,00 kr
41910	Förbrukningsmaterial	-17 908,00 kr	-9 369,00 kr	-21 022,00 kr
63500	Hysesförluster	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
43000	Underhåll byggnaden	-104 659,00 kr	-71 240,00 kr	-78 365,00 kr
43340	Underhåll tvättstugan	-12 665,00 kr	-30 449,00 kr	-9 024,00 kr
43610	Underhåll gård	-54 207,00 kr	-140 825,00 kr	-22 669,00 kr
43410	Underhåll vvs-anläggning	-43 673,00 kr	0,00 kr	-15 601,33 kr
41610	Garagekostnader	-13 000,00 kr	-7 379,00 kr	-3 500,00 kr
69980	Diverse kostnader	-97 275,00 kr	-12 108,00 kr	-22 692,00 kr
70130	Fastighetsskötsel löner	-90 900,00 kr	-101 050,00 kr	-74 250,00 kr
76990	Fastighetsskötsel övrigt	-1 800,00 kr	0,00 kr	-24 030,00 kr
75110	Sociala kostnader	-29 083,00 kr	-38 680,00 kr	-32 834,00 kr
64810	Fastighetsförvaltning arvoden	-25 200,00 kr	-25 200,00 kr	-25 200,00 kr
64910	Fastighetsförvaltning övrigt	-30 139,00 kr	-50 924,00 kr	-104 333,00 kr
65500	Konsulttjänster avtal	-5 250,00 kr	-5 250,00 kr	-5 250,00 kr
47605	Kabel-TV, Telia bredband och TV	-134 852,00 kr	-132 875,00 kr	-131 822,00 kr
64890	Styrelsearvoden	-44 800,00 kr	-44 440,00 kr	-45 000,00 kr
64200	Revisionsarvoden	-2 200,00 kr	-3 200,00 kr	-2 800,00 kr
	Sa fastighetskostnader	-1 410 873,00 kr	-1 313 031,00 kr	-1 365 673,21 kr
	Resultat före avskrivningar	875 411,00 kr	974 496,00 kr	921 824,79 kr

		2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
78210	Avskrivning fastigheten	-16 000,00 kr	-16 000,00 kr	-16 000,00 kr
78235	Avskrivning ny El-anslutning	-7 200,00 kr	-7 200,00 kr	-7 200,00 kr
78240	Avskrivning Dörrbyten	-25 300,00 kr	-25 300,00 kr	-25 300,00 kr
78245	Avskrivning Upprustning VVS	-38 000,00 kr	-38 000,00 kr	-38 000,00 kr
78250	Avskrivning Inst Fjärrvärme	-28 500,00 kr	-28 500,00 kr	-28 500,00 kr
78255	Avskrivning Fönsterbyte	-53 500,00 kr	-53 500,00 kr	-53 500,00 kr
78260	Avsk. Nya vattenledningar	-25 000,00 kr	-25 000,00 kr	-25 000,00 kr
78265	Avsk. Relining avloppsstammar	-25 000,00 kr	-25 000,00 kr	-25 000,00 kr
78270	Avsk. Elkraftmatning till lägenheter	-8 800,00 kr	-8 800,00 kr	-8 800,00 kr
78275	Avsk. Avfuktare till nytt torkrum	-12 000,00 kr	-12 000,00 kr	-12 000,00 kr
78280	Avsk. Renovering torkrum	-11 500,00 kr	-11 500,00 kr	-11 500,00 kr
78285	Avsk. Isolering vinden	-19 000,00 kr	-19 000,00 kr	-19 000,00 kr
78290	Avsk. Balkonger	-120 000,00 kr	-70 000,00 kr	
78295	Avsk. Tvättstuga	-22 566,00 kr	-7 500,00 kr	
78300	Avsk. Tvättmaskin + tumlare	-5 944,00 kr		
	Resultat efter avskrivningar	457 101,00 kr	627 196,00 kr	652 024,79 kr
84110	Räntekostnader	-209 676,00 kr	-210 852,00 kr	-212 573,00 kr
	Res efter finansiella intäk. och kost.	247 425,00 kr	416 344,00 kr	439 451,79 kr
88770	Avsättning till reservfond.	-831,00 kr	-831,00 kr	-831,00 kr
88790	Avsättning till garagefond	-18 450,00 kr	-14 205,00 kr	-17 228,00 kr
	Resultat före skatt	228 144,00 kr	401 308,00 kr	421 392,79 kr
89500	Årets skattekostnader	-155 880,00 kr	-155 880,00 kr	-155 880,00 kr
	Årets resultat	72 264,00 kr	245 428,00 kr	265 512,79 kr

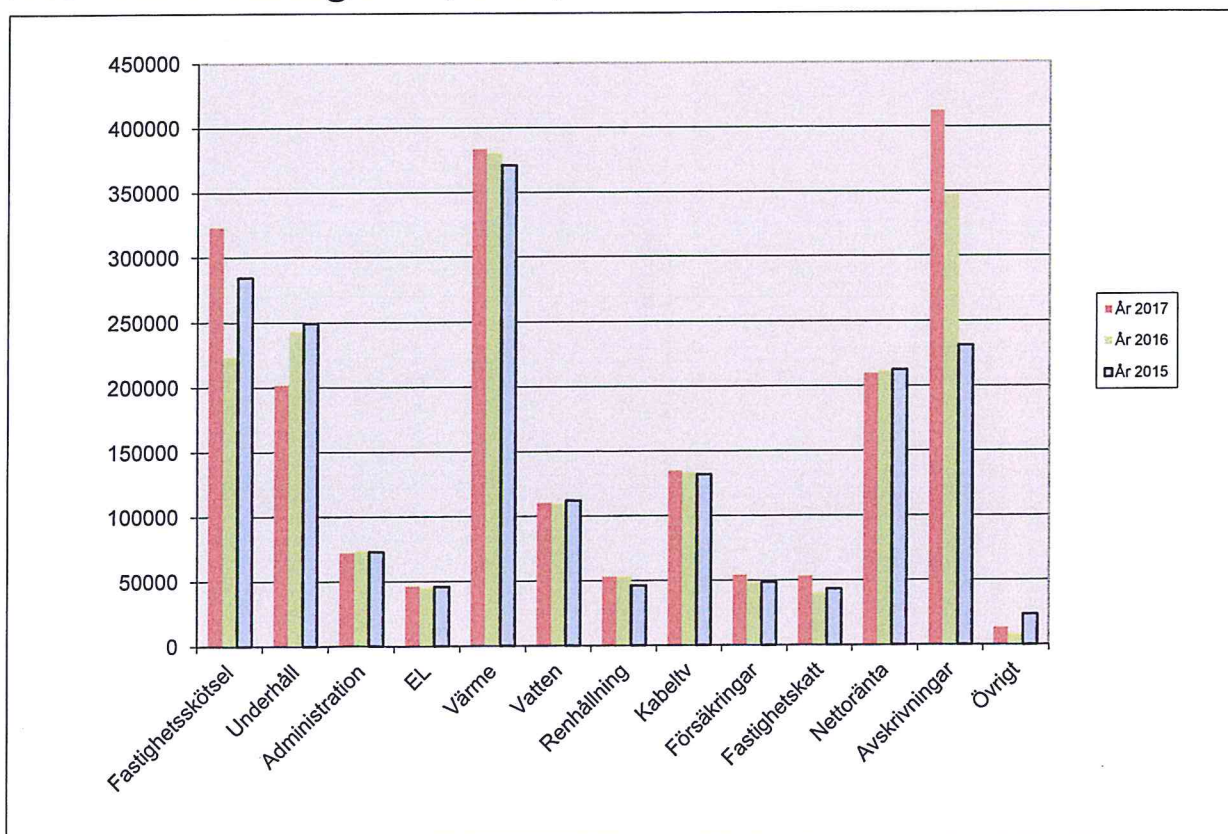
Konto	Tillgångar			
	Anläggningstillgångar			
11100	Fastigheten	1 532 648,00 kr	1 532 648,00 kr	1 532 648,00 kr
11201	- värdeminskning	-1 248 998,00 kr	-1 232 998,00 kr	-1 216 998,00 kr
11106	Upprustning, ny elanslutning, servicecentral	108 000,00 kr	108 000,00 kr	108 000,00 kr
11206	- värdeminskning	-79 200,00 kr	-72 000,00 kr	-64 800,00 kr
11107	Upprustning, dörrbyten	759 755,00 kr	759 755,00 kr	759 755,00 kr
11207	- värdeminskning	-279 055,00 kr	-253 755,00 kr	-228 455,00 kr
11108	Upprustning VVS	435 754,00 kr	435 754,00 kr	435 754,00 kr
11208	- värdeminskning	-364 000,00 kr	-326 000,00 kr	-288 000,00 kr
11120	Nya fönster i fastigheten	2 680 002,00 kr	2 680 002,00 kr	2 680 002,00 kr
11220	- värdeminskning	-326 002,00 kr	-272 502,00 kr	-219 002,00 kr
11125	Installation av Fjärrvärme	434 729,00 kr	434 729,00 kr	434 729,00 kr
11225	- värdeminskning	-178 229,00 kr	-149 729,00 kr	-121 229,00 kr
11130	Nya vattenstammar	1 178 237,00 kr	1 178 237,00 kr	1 178 237,00 kr
11230	- värdeminskning	-100 000,00 kr	-75 000,00 kr	-50 000,00 kr
11131	Relining avloppsstammar	739 519,00 kr	739 519,00 kr	739 519,00 kr
11231	- värdeminskning	-100 000,00 kr	-75 000,00 kr	-50 000,00 kr
11132	Ny elkraftmatning från huvudcentral till Lght:er	280 464,00 kr	280 464,00 kr	280 464,00 kr
11232	- värdeminskning	-26 400,00 kr	-17 600,00 kr	-8 800,00 kr
11133	Avfuktare till nytt torkrum	59 361,00 kr	59 361,00 kr	59 361,00 kr
11233	- värdeminskning	-36 000,00 kr	-24 000,00 kr	-12 000,00 kr
11134	Renovering tvättstuga och torkrum	172 976,28 kr	172 976,28 kr	172 976,28 kr
11234	- värdeminskning	-34 500,00 kr	-23 000,00 kr	-11 500,00 kr
11135	Isolering vinden	513 712,00 kr	513 712,00 kr	513 712,00 kr
11235	- Värdeminskning	-57 000,00 kr	-38 000,00 kr	-19 000,00 kr
11136	Balkonger	5 961 742,00 kr	5 961 742,00 kr	5 737 724,00 kr
11236	-Värdeminskning	-190 000,00 kr	-70 000,00 kr	0,00 kr
11137	Tvättstuga	323 418,00 kr	323 418,00 kr	37 500,00 kr
11237	-Värdeminskning	-30 066,00 kr	-7 500,00 kr	0,00 kr
11138	Tvättmaskin + Torktumlare	53 500,00 kr		
11238	-Värdeminskning	-5 944,00 kr		
11339	Balkong A0901	167 807,00 kr		
11239	-Värdeminskning	0,00 kr		
11340	Dagvatten	57 972,00 kr		
11240	-Värdeminskning	0,00 kr		
11341	Sophantering	102 668,00 kr		
11241	-Värdeminskning	0,00 kr		
	Sa: anläggningstillgångar	12 506 870,28 kr	12 543 233,28 kr	12 380 597,28 kr
	Omsättningstillgångar			
19420	Handelsbanken	1 803 129,59 kr	771 586,59 kr	1 051 018,59 kr
19710	Hysesfodran	10 558,00 kr	4 897,00 kr	0,00 kr
	Sa: omsättningstillgångar	1 813 687,59 kr	776 483,59 kr	1 051 018,59 kr
	SUMMA TILLGÅNGAR	14 320 557,87 kr	13 319 716,87 kr	13 431 615,87 kr

Eget kapital och skulder		2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital				
20830	Andelskapital	97 250,00 kr	97 250,00 kr	97 250,00 kr
20860	Reservfond	49 594,00 kr	48 763,00 kr	47 932,00 kr
20861	Reparationsfond	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
20921	Garagefond	124 654,00 kr	106 204,00 kr	91 999,00 kr
20970	Dispositionsfond	1 286 305,27 kr	1 040 877,27 kr	775 364,48 kr
20971	Energideklaration	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
20999	Åretsresultat	72 264,00 kr	245 428,00 kr	265 512,79 kr
	Sa: eget kapital	1 630 067,27 kr	1 538 522,27 kr	1 278 058,27 kr
Långfristiga Skulder				
23502	Stadshypotek, dörrbyten	340 114,00 kr	354 698,00 kr	369 282,00 kr
23507	Stadshypotek, vatten & avlopp	2 300 000,00 kr	2 345 833,00 kr	2 400 000,00 kr
23509	Nytt lån	3 090 000,00 kr	3 154 000,00 kr	3 218 000,00 kr
23510	Stadshypotek, Balkong	5 396 000,00 kr	5 510 000,00 kr	5 624 000,00 kr
23511	Stadshypotek ute	1 182 000,00 kr		
23500	Lån av medlemmar		4 000,00 kr	4 000,00 kr
	Sa: långfristiga skulder	12 308 114,00 kr	11 368 531,00 kr	11 615 282,00 kr
Kortfristiga skulder				
24410	Leverantörsskulder	189 492,00 kr	199 795,00 kr	310 223,00 kr
24420	Förskottsarb el-avgift	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr
28958	Förskottsavgifter	151 847,00 kr	156 381,00 kr	162 918,00 kr
22860	Br-havarnas repfond	41 037,60 kr	56 487,60 kr	65 134,60 kr
	Sa: kortfristiga skulder	382 376,60 kr	412 663,60 kr	538 275,60 kr
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 320 557,87 kr	13 319 716,87 kr	13 431 615,87 kr
	Soliditet	11,38%	11,55%	9,52%
	Likviditet	4,74	1,88	1,95

Kostnadsfördelning 2017



Kostnadsfördelning 2017, 2016, 2015



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Stenstrasten 1
Org.nr. 732800-0117

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Stenstrasten 1 för år 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten i enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Oskarshamn 2018-04-19


K-G Johansson
