

Brf Stabbygårdarna

Årsredovisning 2017



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Årsredovisning för Brf Stabbygårdarna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stabbygårdarna registrerades 1952.08.01 Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt .

3 rum och kök	6 st	417 kv.m
3 rum inkl. uthyrningsrum och kök	35 st	2 690 kv.m
4 rum inkl. uthyrningsrum och kök	14 st	1 274 kv.m
5 rum och kök	1 st	110 kv.m
Garage, varav ett använts till glasinsamling		20 st
Parkeringsplatser		17 st
Total bostadsarea uppgår till		4 491 kv.m
Total tomtarea uppgår till		9 309 kv.m

Föreningen äger fastigheten Luthagen 7:5 där två bostadshus är uppförda. Hällbygatan 34 - 36 och Prästgårdsgatan 9. Husen är byggda under perioden 1950 - 54. I byggnaderna finns 56 lägenheter, en uthyrningslokal, en gemensam föreningslokal och gemensam hobbylokal samt 20 garage. Föreningen har också 17 parkeringsplatser till medlemmarnas förfogade. Tvättstugor finns i källaren i båda husen. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Genomfört underhåll

Stamreovering	1999
Takomläggning	2001
Renovering ventilationssystem	2002
Asfaltering och lekplatsunderhåll	2005
Styrcentral för uppvärmning	2006
Måleriarbeten	2007
Måleriarbeten	2008
Säkerhetsdörrar	2009/2010
Fönsterbyte och balkongrenovering	2011/2012
Takfönster	2014
Målning trapphus	2016
Takbyte och installation av solceller	2017

Styrelsen

Gustaf Helsing	Ordförande
Natasha Eckborg	Ledamot
Andreas Gref	Ledamot
Susanna Johnston	Ledamot
Per Sergerros Blad	Ledamot
Ulrika Björk	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Gustav Helsing, Andreas Gref och Per Sergerros Blad.

Revisorer

Anders Johansson	Revisor
Mattias Waldau	Revisor

Valberedning

Josefine Lind
Henrik Hallbert

Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2017.05.03. Styrelsen har under 2017 haft 8 st protokollförda sammanträden.

Avtal

Fastighetsskötsel och städning av trapphus och källaren har utförts av Sweax
Föreningen har avtal med Certego avseende förvaring av nycklar.
Föreningen har Kabel-TV via Com hem samt gruppanslutning av bredband via Bredbandsbolaget.
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

Överlåtelser

Under 2017 har en överlåtelse av bostadsrätt skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 4 199 180 kr, varav reparationer 218 567 kr. Kostnaden för takrenoveringen på 3 566 945 kr är uppförd på balansräkningen som pågående arbete.
De största åtgärderna under året har varit:

Plåtkompaniet	3 438 990 kr
Jöta El	281 250 kr

Värme och el, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Värme (Mvh)	774	753	743	773	792	816
El (Kwh)	65 743	63 879	59 478	66 239	76 124	74 810

Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 879	2 880	2 893	2 904
Resultat efter finansiella poster (tkr)	75	-428	316	69
Balansomslutning (tkr)	14 711	11 839	12 445	12 504
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	10,5%	12,4%	15,2%	12,6%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	2 706	2 132	2 222	2 312
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	602	602	602	602

Verksamheten under året

Föreningen inledde samarbete med bilpoolfirman Sunfleet
Inköp av gemensamma bord och stolar som medlemmar kan låna
Infört avgift för andrahandsuthyrning
Genomfört takreovering och installation av solceller
Infört gemensam elmätning
Renoverat utemöbler
Gjort brandskyddsinventering
Installerat cykelramp i källaren

Verksamheten under kommande år

Inreda övernattningsrum/gästrum
Börja utreda bergvärme
Byte av entrédörrar och dörrar till soprum och föreningslokalen
Byte av källardörrar mot brandsäkra dörrar
Målning av klätterställning

Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde. Föreningen har under året amorterat 419 000 kr (4,4%) av föreningens ingående skuld 2017.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	229 965	1 011 454	650 306	-428 108
Disposition av 2016 års resultat		78 900	992	428 108
Uttag enligt stämmobeslut		-508 000		
Årets resultat				75 283
Belopp vid årets utgång	<u>229 965</u>	<u>582 354</u>	<u>651 298</u>	<u>75 283</u>

Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	651 298
Årets resultat	<u>75 283</u>
	726 581

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	78 900
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	0
till balanserat resultat överföres	<u>647 681</u>
	726 581

RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2017</u>	<u>INTÄKTER</u>		<u>2016</u>	
			<u>Not</u>		
Årsavgifter	2 704 704			2 704 704	
Hysesintäkter	174 299	2 879 003	1	175 614	2 880 318
<u>Övriga rörelseintäkter</u>					
Övriga intäkter	10 733			602	
Försäkringsersättning	124 135	134 868		0	602
SUMMA INTÄKTER		<u>3 013 871</u>		<u>2 880 920</u>	

RÖRELSENS KOSTNADER

Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 603 219		2	-1 527 991	
Administrationskostnader	-86 812			-83 876	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-77 150	-1 767 181	3	-74 612	-1 686 479

Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-218 567			-185 323	
Planerat underhåll	-413 668	-632 235		-897 714	-1 083 037
Personalkostnader		-50 650	4		-48 625

Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-419 064			-419 064
-----------	--	----------	--	--	----------

RÖRELSERESULTAT		144 741			-356 285
------------------------	--	---------	--	--	----------

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	1			38	
Räntekostnader	-69 459	-69 458		-71 861	-71 823

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		75 283			-428 108
--	--	--------	--	--	----------

ÅRETS RESULTAT		<u>75 283</u>			<u>-428 108</u>
-----------------------	--	---------------	--	--	-----------------

BALANSRÄKNING

	<u>2017</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2016</u>	
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>					
Byggnader	13 556 917		5	10 409 036	
Mark	76 800	13 633 717		76 800	10 485 836
<u>Omsättningstillgångar</u>					
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Övriga fordringar	4 400			4 406	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	133 549	137 949	6	128 717	133 123
Kassa och bank		<u>938 891</u>			<u>1 219 594</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 710 557</u>			<u>11 838 553</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER

<u>Bundet eget kapital</u>					
Insatsskapital	229 965			229 965	
Yttre reparationsfond	582 354	812 319		1 011 454	1 241 419
<u>Fritt eget kapital</u>					
Balanserat resultat	651 298			650 306	
Årets resultat	75 283	726 581		-428 108	222 198
<u>Långfristiga skulder</u>					
Skulder till kreditinstitut		11 690 000	7		9 169 000
<u>Kortfristiga skulder</u>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	464 000			404 000	
Leverantörsskulder	417 525			482 333	
Egna skatteskulder	6 433			6 300	
Upplupna kostnader	370 262		8	86 702	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	223 437	1 481 657		226 601	1 205 936
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		<u>14 710 557</u>			<u>11 838 553</u>

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaden	100 år
Fastighetförbättringar	50 år
Stamreovering	40 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Fönsterbyte/balkongreovering	40 år

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

NOT NR 1

Hysesintäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Hyra parkering/garage	167 747	169 167
Hyra lokal	6 552	6 447
SUMMA	<u>174 299</u>	<u>175 614</u>

NOT NR 2

Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel, entr	181 694	176 280
Fastighetsskötsel, extra	61 027	39 453
Städning	120 044	112 830
Obligatoriska besiktningar	5 781	0
Serviceavtal	23 968	12 400
EI	104 747	87 849
Värme	628 166	632 720
Vatten	129 351	119 019
Sophämtning	85 966	84 101
Försäkring	70 659	102 682
Kabel TV, inkl. bredband	133 797	133 418
Förbrukningsinventarier	13 069	0
Övriga fastighetskostnader	<u>44 950</u>	<u>27 239</u>
SUMMA	<u>1 603 219</u>	<u>1 527 991</u>

NOT NR 3

Fastighetsskatt/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1953 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2016 uppgick till maximalt 1.268 kr/lgh och för 2017 maximalt 1.315 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

NOT NR 4

Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	37 000	33 000
Övriga arvoden	<u>2 000</u>	<u>4 000</u>
Summa arvoden	39 000	37 000
Sociala avgifter	<u>11 650</u>	<u>11 625</u>
SUMMA ARVODEN OCH SOC.AVG.	<u>50 650</u>	<u>48 625</u>

NOT NR 5

Luthagen 7:5

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Taxeringsvärde:	59 014 000	59 014 000
Byggnadsvärde	34 614 000	34 614 000
Markvärde	<u>24 400 000</u>	<u>24 400 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>59 014 000</u>	<u>59 014 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	58 400 000	58 400 000
Lokaler	614 000	614 000

Bokfört värde:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnader	2 632 657	2 632 657
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 313 821	-2 287 495
Årets avskrivningar	<u>-26 326</u>	<u>-26 326</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 340 147	-2 313 821
Utgående restvärde enligt plan	<u>292 510</u>	<u>318 836</u>
Fastighetsförbättringar	3 511 896	3 511 896
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 591 696	-1 521 458
Årets avskrivningar	<u>-70 238</u>	<u>-70 238</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 661 934	-1 591 696
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 849 962</u>	<u>1 920 200</u>
Stamreovering	7 900 000	7 900 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 555 000	-3 357 500
Årets avskrivningar	<u>-197 500</u>	<u>-197 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 752 500	-3 555 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 147 500</u>	<u>4 345 000</u>

Säkerhetsdörrar	500 000	500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-175 000	-150 000
Årets avskrivningar	<u>-25 000</u>	<u>-25 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-200 000	-175 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>300 000</u>	<u>325 000</u>
Fönsterbyte/balkongrenovering	4 000 000	4 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-500 000	-400 000
Årets avskrivningar	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-600 000	-500 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 400 000</u>	<u>3 500 000</u>
Pågående arbeten		
Uppfört under året	3 566 945	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 566 945</u>	<u>0</u>
SUMMA BOKFÖRT VÄRDE	<u>13 556 917</u>	<u>10 409 036</u>

NOT NR 6

Förutbet.kostn./uppl.intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Förutbetalad försäkringskostnad	74 192	70 659
Förutbetalad kostnad för kabel-TV inkl. bredband	5 766	33 413
Förutbetalad kostnad för fastighetskötsel	25 871	24 645
Förutbetalad kostnad Bredbandsbolaget	<u>27 720</u>	<u>0</u>
SUMMA	<u>133 549</u>	<u>128 717</u>

NOT NR 7

Skulder kreditinstitut

	<u>Räntejust.</u>	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>
Swedbank, kvartalsvis räntejustering	2018.03.28	0,667%	5 589 000
Nordea, kvartalsvis räntejustering	2018.01.13	0,540%	3 580 000
Nordea, kvartalsvis räntejustering	2018.02.28	0,470%	<u>2 985 000</u>
SUMMA FASTIGHETSLÅN			<u>12 154 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-464 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER			<u>11 690 000</u>
Härv del som förfaller till betalning senare än 2022.12.31			9 834 000

NOT NR 8

Uppl.kostn./förutbet.intäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Upplupen räntekostnad	6 378	5 019
Upplupna styrelsearvoden	37 000	37 000
Upplupna revisionsarvoden	4 000	4 000
Upplupna revisionsarvoden 2015	0	4 000
Upplupna sociala avgifter	12 882	14 139
Vattenfall	21 252	0
Jöta El	281 250	0
Infometric	7 500	0
Sweax	0	6 228
Ocab	<u>0</u>	<u>16 316</u>
SUMMA	<u>370 262</u>	<u>86 702</u>

NOT NR 9

Ställda säkerheter

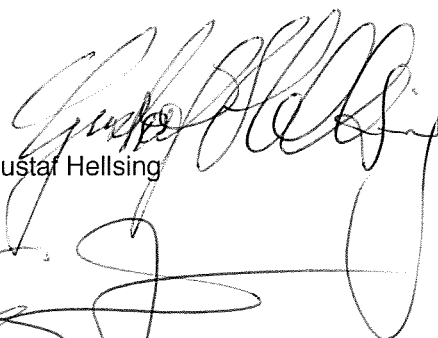
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar	12 452 000	12 122 000

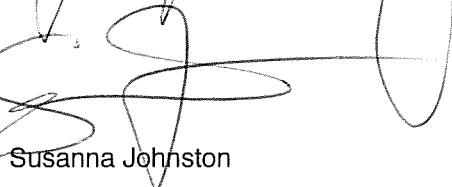
NOT NR 10

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala


Gustaf Hellsing


Susanna Johnston


Natasha Eckborg

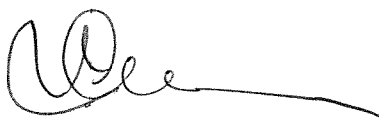

Andreas Gref


Per Segerros Blad

REVISIONSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits den


Anders Johansson


Mattias Waldau

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stabbygdarna

Org.nr 717600-3171

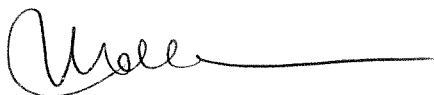
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stabbygdarna för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av 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 de 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 på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen 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 enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 17 maj 2018



Mattias Waldau



Anders Johansson

Ordförklaringar

Anläggningstillgångar. Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser. Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

Avskrivningar. Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

Balanserat resultat. Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

Balansräkning. Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

Fond för yttre underhåll. Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

Förvaltningsberättelse. Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

Kortfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder. Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

Omsättningstillgångar. Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

Resultaträkning. Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

Ställda pantar. Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

Årsavgift. För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

Årsredovisning. Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



MEDIATOR
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3
Box 3080, 750 03 Uppsala
Telefon 018-13 14 50
www.mediator.se