



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stammen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stammen

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-05-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1964-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kjell Åke Einar Hallberg	Ledamot
Claes Håkan Ivarsson	Ledamot
Pia Moniqa Swälas	Ledamot
Jan Erik Krister Wikström	Ledamot

Rolf Urban Nilsson	Suppleant
--------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Eva Sundvik	Ordinarie Intern
Peter Björkman	Ordinarie Intern
Kalle Wahlström	Suppleant Intern

Valberedning

Simon Fhinn
Git Sundberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fridhem 4:1	1964	Gävle

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2023.

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

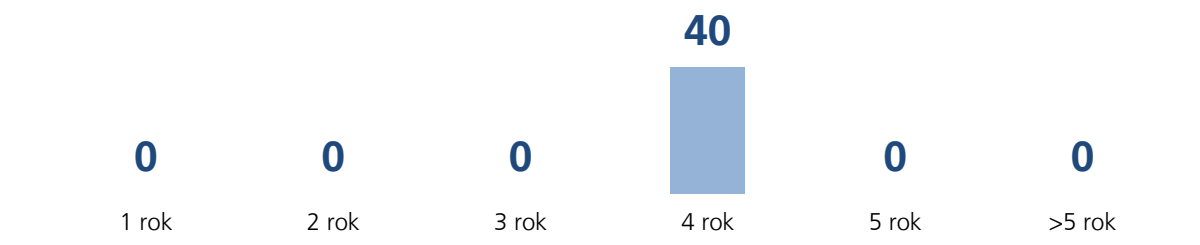
Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 4 småhus.
Värdeåret är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 800 m², varav 3 800 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelbod

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nyanläggning av planteringar	2015	Arbetet avslutat
Byte av kabeltv/internet	2013	Gavlenet-fiber
Fönsterbyten	2013	Arbetet avslutat
Nya garage o. cykelbod	2007	Arbetet avslutat
Dränering fastigheterna	2007	Arbetet avslutat
Planerat underhåll	År	
Stambyte	2020-25	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	SverigesBostadsrättsCentrum

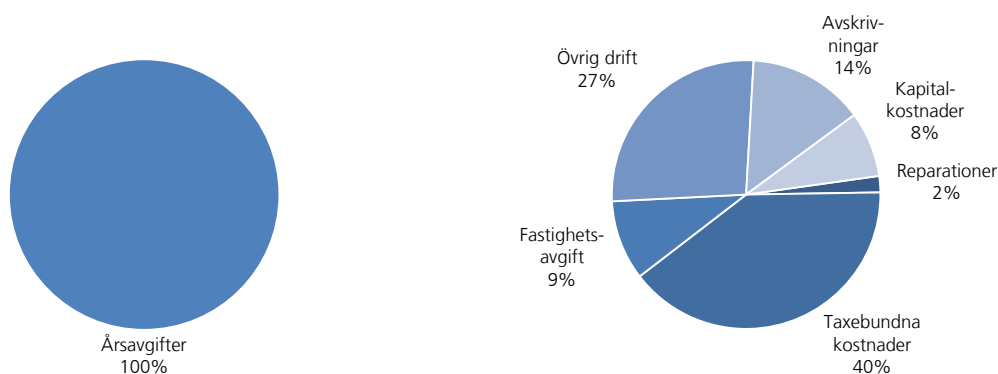
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-10-01 med 5 %.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 358 711	1 168 783
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 944 180	1 920 120
Finansiella intäkter	26	397
Ökning av kortfristiga skulder	0	27 967
	1 944 206	1 948 484
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 354 786	1 361 134
Finansiella kostnader	138 311	176 029
Ökning av materiella anläggningstillgångar	51 125	0
Ökning av kortfristiga fordringar	42 642	10 017
Minskning av långfristiga skulder	211 376	211 376
Minskning av kortfristiga skulder	18 159	0
	1 816 399	1 758 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 486 518	1 358 711
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	127 807	189 928

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ändring av Bredband- och TV-avtal med GavleNet/Cantab. Ingår numera i hyran.

Ny tvättmaskin installerad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 62

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	505	505	505
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 561	2 617	2 673	2 645
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	6	6
Värmekostnad/m ² totalyta	120	121	121	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	26	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	46	58	69
Soliditet (%)	2	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	207	176	-85	-2 559
Nettoomsättning (tkr)	1 944	1 920	1 920	1 920

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 800 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	322 000	0	0	322 000
Fond för yttre underhåll	560 000	280 000	0	280 000
S:a bundet eget kapital	882 000	280 000	0	602 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-858 895	-280 000	176 410	-755 304
Årets resultat	207 245	207 245	-176 410	176 410
S:a ansamlad förlust	-651 649	-72 755	0	-578 895
S:a eget kapital	230 351	207 245	0	23 106

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	207 245
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-578 895
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 000
summa balanserat resultat	-651 649

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-651 649
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 944 000	1 920 000
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	120
Summa rörelseintäkter		1 944 180	1 920 120
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 247 696	-1 238 156
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 298	-73 383
Personalkostnader	Not 6	-49 792	-49 595
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 863	-206 945
Summa rörelsekostnader		-1 598 650	-1 568 078
RÖRELSERESULTAT		345 530	352 042
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 311	-176 029
Summa finansiella poster		-138 285	-175 632
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		207 245	176 410
ÅRETS RESULTAT		207 245	176 410

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 8 610 776	8 852 083
Maskiner och inventarier	Not 9 48 569	0
Summa materiella anläggningstillgångar	8 659 345	8 852 083
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	8 659 345	8 852 083
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 582 687	1 412 293
Summa kortfristiga fordringar	1 582 687	1 412 293
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	487	432
Summa kassa och bank	487	432
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 583 174	1 412 725
SUMMA TILLGÅNGAR	10 242 519	10 264 808

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		322 000	322 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	560 000	280 000
Summa bundet eget kapital		882 000	602 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-858 895	-755 304
Årets resultat		207 245	176 410
Summa fritt eget kapital		-651 649	-578 895
SUMMA EGET KAPITAL		230 351	23 106
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 521 515	9 748 267
Summa långfristiga skulder		9 521 515	9 748 267
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	211 376	196 000
Leverantörsskulder		90 243	104 931
Övriga skulder		20 661	20 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	168 373	171 844
Summa kortfristiga skulder		490 653	493 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 242 519	10 264 808

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Garage/parkering	50 år/20 år	50 år/20 år
Bredband/kabel-TV	10 år	30 år
Fönster	60 år	60 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 944 000	1 920 000
	1 944 000	1 920 000

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	180	120
	180	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 951
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 680	22 539
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	20 050
	Snöröjning/sandning	48 455	61 436
	Gemensamma utrymmen	538	0
	Gård	2 088	5 576
		70 761	112 552
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 489	2 656
	Sophantering/återvinning	0	2 888
	Entré/trapphus	978	0
	Lås	7 331	1 599
	VVS	21 738	48 836
	Garage/parkering	0	869
		32 536	56 848
	Taxebundna kostnader		
	El	22 576	22 984
	Värme	457 426	460 293
	Vatten	102 813	98 693
	Sophämtning/renhållning	80 544	83 882
	Grovsopor	26 928	22 859
		690 287	688 711
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 168	41 967
	Tomträttsavgäld	88 944	88 944
	Bredband	153 900	82 034
		287 012	212 945
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	167 100	167 100
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 247 696	1 238 156
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	135	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Föreningskostnader	1 187	3 321
	Fritids- och trivselkostnader	917	1 625
	Förvaltningsarvode	51 760	50 379
	Administration	2 449	2 671
	Korttidsinventarier	0	15 387
		57 298	73 383

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	38 850	38 700
	Sociala kostnader	10 942	10 895
		49 792	49 595
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	41 405	41 405
	Förbättringar	199 902	165 540
	Maskiner	2 556	0
		243 863	206 945
Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 021 872	12 021 872
	Utgående anskaffningsvärde	12 021 872	12 021 872
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 169 789	-2 962 844
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 307	-206 945
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 411 096	-3 169 789
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 610 776	8 852 083
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 680 000	12 680 000
	Taxeringsvärde mark	9 600 000	9 600 000
		22 280 000	22 280 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 280 000	22 280 000
		22 280 000	22 280 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 072	14 072
	Nyanskaffningar	51 125	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	65 197	14 072
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 072	-14 072
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 556	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 628	-14 072
	Redovisat restvärde vid årets slut	48 569	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	61 829	19 125
	Skattefordran	25 213	25 213
	Klientmedel hos SBC	1 486 031	1 358 279
	Fordringar	9 614	9 676
		1 582 687	1 412 293
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	280 000	280 189
	Reservering enligt stadgar	280 000	280 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-280 189
	Vid årets slut	560 000	280 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	2 730 000	2 790 000	2021-03-30
Handelsbanken	2,250 %	25 621	40 273	2019-09-01
Handelsbanken	1,710 %	1 389 150	1 403 850	2020-03-30
Handelsbanken	1,200 %	1 753 300	1 792 700	2018-06-01
Handelsbanken	1,260 %	1 449 892	1 480 100	2018-10-31
Handelsbanken	1,150 %	2 384 928	2 437 344	2019-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		9 732 891	9 944 267	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-211 376	-196 000	
		9 521 515	9 748 267	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 676 011 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	10 377 000	10 377 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	21 373	27 844
Avgifter och hyror	147 000	144 000
	168 373	171 844

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Upprustning av lekparken.

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 6 / 3 2018


Kjell Åke Einar Hallberg
Ledamot


Claes Håkan Ivarsson
Ledamot


Pia Moniqä Swälas
Ledamot


Jan Erik Krister Wikström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 2 2018


Peter Björkman
Intern revisor


Eva Sundvik
Intern revisor

BRF STAMMEN *(Ekvägen Gävle)* **REVISIONSBERÄTTELSE**

Vi, Eva Sundvik och Peter Björkman, valda revisorer i Bostadsrättsföreningen Stammen avger härmed följande revisionsberättelse avseende **räkenskapsåret 1 jan – 31 dec 2017.**

Vi har granskat föreningens räkenskaper och förvaltning med hjälp av verifikationer, årsredovisning, protokoll och övriga räkenskapsutdrag.

Årsbokslutet är upprättat av SBC i Uppsala enligt god revisionsred och vår granskning har inte givit anledning till någon anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman;

att balans- och resultaträkning fastställs
att styrelsens förslag till vinstdisposition godkännes, och
att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Gävle den 2018-02-27



Eva Sundvik



Peter Björkman

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 016 000	1 944 000	1 920 000
Övriga intäkter	0	180	0
	2 016 000	1 944 180	1 920 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård entreprenad	-17 000	-19 680	-25 000
Snöröjning/sandning	-61 500	-48 455	-40 000
Gemensamma utrymmen	0	-538	0
Gård	-3 000	-2 088	-4 000
	-81 500	-70 761	-69 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-2 489	0
Entré/trapphus	0	-978	0
Lås	0	-7 331	0
VVS	0	-21 738	0
	-50 000	-32 536	-50 000
Taxebundna kostnader			
El	-23 100	-22 576	-25 000
Värme	-450 000	-457 426	-468 000
Vatten	-105 500	-102 813	-100 000
Sophämtning/renhållning	-81 100	-80 544	-70 000
Grovsopor	-28 000	-26 928	-30 000
	-687 700	-690 287	-693 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 100	-44 168	-43 000
Tomträttsavgäld	-88 944	-88 944	-88 944
Bredband	-154 800	-153 900	-154 000
	-288 844	-287 012	-285 944
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-167 100	-167 100	-167 100
	-167 100	-167 100	-167 100
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-135	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Föreningskostnader	-1 500	-1 187	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 500	-917	-2 000
Förvaltningsarvode	-53 500	-51 760	-52 500
Administration	-3 000	-2 449	-3 000
	-59 500	-57 298	-60 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-33 075	-35 700	-35 700
Revisionsarvode arvoderad	-3 150	-3 150	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-11 382	-10 942	-12 152
	-47 607	-49 792	-50 852
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-41 405	-41 405	-41 405
Förbättringar	-199 900	-199 902	-165 540
Maskiner	-10 225	-2 556	0
	-251 530	-243 863	-206 945

SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 633 781	-1 598 650	-1 583 341
RÖRELSERESULTAT	382 219	345 530	336 659
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	8	0
Låneräntor	-128 000	-138 292	-135 000
Övriga räntekostnader	0	-19	0
	-128 000	-138 285	-135 000
RESULTAT	254 219	207 245	201 659