

Brf Stenhagen
Org nr 785000-2358

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 skall 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 byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Brynäs 69:2 och 69:15, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1960-01-04 och den ekonomiska planen registrerades 1962-08-17. Fastigheten är belägen på Hillmanskroken 4-8 i Gävle. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande 57 lägenheter som upplåts med bostadsrätt samt en lokal som används som styrelserum. På fastigheten finns även 15 garageplatser.

Lägenhetsfördelning:

15 st	1 rum och kök,
24 st	2 rum och kök,
18 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 3 215 m²

Total lokalyta inkl. garage, förråd och styrelserum: 337 m²

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötseln och lokalvården har utförts av Samhall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en statusplan som ger underlag för bedömning av fastighetens underhållsstatus. Med denna rapport som grund kan förvaltningen på ett bra sätt planeras och genomföras avseende drift, underhåll och investeringar.

Tidigare underhållsåtgärder: Byte garageportar (1992), byte stammar samt badrumsrenovering (2000), installation bredband (2004), byte lägenhetsdörrar (2007), ombyggnad el (2008), byte fönster och balkongdörrar (2009), renovering av socklar (2012), målning i källare och tvättstuga (2012), OVK-besiktning (2012), asfaltering (2013), utbyte tvättmaskin och torktumlare (2014), utbyte tvättmaskin och torktumlare i stora tvättstugan (2015), utbyte av två tryckstyrda frånluftsfläktar på tak (2016), isolering alla vindar (2017).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för ca 45 000 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för totalt ca 164 000 kr. Det periodiska underhållet består endast av isolering av alla vindar.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 13 överlåtelser skett.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-05-09 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan Hallin	ledamot, ordförande
	Ing-Marie Lind	ledamot, sekreterare
	Kent Wallenö	ledamot
	Ann-Christine Westh	ledamot
	Christer Wadelius	ledamot

Suppleant	Per Åke Nilsson
	Ingela Manlig

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
-----------	------------------------------------

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2007-11-26.

Hemsida

Föreningen har en egen hemsida: www.hillmanskroken.se.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	2 336	2 339	2 332	2 376	2 282
Resultat efter finansiella poster	tkr	357	106	128	152	-316
Kassalikviditet	%	228	199	189	141	78
Soliditet	%	10	6	5	3	2
Årsavgift bostäder genomsnitt per kvm	kr	655	655	655	655	636
Driftskostnader per kvm	kr	328	381	344	328	428
Fastighetslån per kvm	kr	2 092	2 256	2 316	2 372	2 423
Genomsnittlig skuldränta	%	1,72	2,68	3,41	3,87	4,07

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	125 705	295 373	1 195	105 938	528 211
Avsättning till fond för yttre underhåll		200 000	-200 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-94 000	94 000		
Omföring av föregående års resultat			105 938	-105 938	
Årets resultat				<u>356 762</u>	<u>356 762</u>
Belopp vid årets utgång	125 705	401 373	1 133	356 762	884 973

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 133
Årets resultat	356 762
	<u>357 895</u>
	kronor

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	41 700
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	158 300
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	<u>157 895</u>
	kronor
	357 895

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 336 167	2 339 039
Summa rörelseintäkter		2 336 167	2 339 039
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 167 340	-1 355 058
Övriga externa kostnader		-141 308	-123 192
Personalkostnader	4	-207 185	-207 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-330 571	-330 570
Summa rörelsekostnader		-1 846 404	-2 015 941
Rörelseresultat		489 763	323 098
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	93
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 008	-217 253
Summa finansiella poster		-133 001	-217 160
Resultat efter finansiella poster		356 762	105 938
Årets resultat		356 762	105 938

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	7 252 562	7 583 133
Summa materiella anläggningstillgångar		7 252 562	7 583 133
Summa anläggningstillgångar		7 252 562	7 583 133
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 072	16 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 755	63 376
Summa kortfristiga fordringar		78 827	79 386
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 388 469	1 405 685
Summa kassa och bank		1 388 469	1 405 685
Summa omsättningstillgångar		1 467 296	1 485 071
Summa tillgångar		8 719 858	9 068 204
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 705	125 705
Fond för yttre underhåll		401 373	295 373
Summa bundet eget kapital		527 078	421 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 133	1 195
Årets resultat		356 762	105 938
Summa fritt eget kapital		357 895	107 133
Summa eget kapital		884 973	528 211
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	7 191 923	7 794 925
Summa långfristiga skulder		7 191 923	7 794 925
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	240 000	216 996
Leverantörsskulder		118 206	219 915
Skatteskulder		11 429	7 687
Övriga skulder	9	20 882	6 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		252 445	294 328
Summa kortfristiga skulder		642 962	745 068
Summa eget kapital och skulder		8 719 858	9 068 204

Kassaflödesanalys	2017	2016
Löpande verksamhet		
Årest resultat	356 762	105 938
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	330 571	330 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	687 333	436 508
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	559	-5 932
Förändring av leverantörsskulder	-101 709	155 523
Förändring av kortfristiga skulder	-397	4 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	585 786	590 117
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-603 002	-215 377
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-603 002	-215 377
Årets kassaflöde	-17 216	374 740
Likvida medel vid årets början	1 405 685	1 030 946
Likvida medel vid årets slut	1 388 469	1 405 686

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	10-50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 1 895 637 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (3552 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	2 107 404	2 107 404
Hyror lokaler	2 400	2 400
Hyror garage	40 752	40 752
Gemensamhetsel	99 068	106 555
Bredband	68 400	68 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	18 143	13 528
Summa	2 336 167	2 339 039

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	45 569	33 898
Periodiskt underhåll	164 050	297 462
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	104 396	101 640
Uppvärmningskostnad	327 658	334 483
Rengöring ventilation, brandskydd	0	21 131
Vatten- och avloppsavgifter	74 123	99 871
Elavgifter	142 095	146 694
Renhållning	60 015	58 590
Snöröjning	14 333	32 809
Förbrukningsinventarier/materiel	6 000	489
Fastighetsförsäkringar	26 215	25 957
TV, bredband, telefoni	151 804	150 952
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	51 082	51 082
Summa	1 167 340	1 355 058

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	24 000	24 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	133 500	133 500
Sociala avgifter enligt lag och avtal	49 685	49 621
Summa	207 185	207 121

Föreningen har haft en vicevärd anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 398 545	14 398 545
Utgående anskaffningsvärde	14 398 545	14 398 545
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 989 669	-6 659 099
Årets avskrivning	-330 571	-330 570
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 320 240	-6 989 669
Mark	174 257	174 257
Summa bokfört värde	7 252 562	7 583 133
Taxeringsvärde byggnader	12 001 000	12 001 000
Taxeringsvärde mark	3 757 000	3 757 000
	15 758 000	15 758 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	15 214 000	15 214 000
Lokaler	544 000	544 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	10 635 000	10 635 000
	10 635 000	10 635 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Plusgiro	750	600
Nordea företagskonto	1 387 719	1 405 085
Summa	1 388 469	1 405 685

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	0,83%	40 000	850 000	3-mån
Stadshypotek	0,83%	40 000	879 272	3-mån
Stadshypotek	2,81%	40 000	1 660 000	2018-03-30
Stadshypotek	1,31%	40 000	1 051 500	2019-01-30
Stadshypotek	1,39%	40 000	1 201 119	2020-06-01
Stadshypotek	1,27%	<u>40 000</u>	<u>1 790 032</u>	2021-03-30
Summa fastighetslån		240 000	7 431 923	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-240 000	
Summa långfristig del			7 191 923	

Not 9 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	10 200	3 000
Sociala avgifter	10 682	3 142
Summa	20 882	6 142

Gävle 2018-

Jan Hallin

Ing-Marie Lind

Kent Wallenö

Ann-Christine Westh

Christer Wadelius

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB