

# Årsredovisning

## Brf Stadsbäcken

Org nr 793200-0339

Styrelsen för Brf Stadsbäcken  
avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Tilläggsupplysningar	12
Underskrifter	16

## Kontaktinformation

Brf Stadsbäcken  
Ordförande Lennart Ledin

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB  
Telefon 063-18 15 60

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet, Hästhandlaren 7 i Östersunds kommun, upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

## Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med adress Rådhusgatan 36 samt ett mindre bostadshus på adress Residensgränd 19. Fastigheten byggdes 1953 och har värdeår 1953.

## Lägenheter o lokaler

Den totala ytan uppgår till 1 678 kvm, varav 1 501 kvm utgör lägenhetsyta och 178 kvm utgör lokalyta. Föreningen har tillgång till 10 parkeringsplatser och 4 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

### Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 37,25 kvm

8 st 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 53 kvm

6 st 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 71,7 kvm

3 st 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 89 kvm

2 st 5 rum och kök med en genomsnittlig yta av 116 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

### Lokalavtal

Levande verkstad och Moderna AB  
hyresavtal till 2015-12-31.

## Avgifter

Avgifterna är på 488 kr per kvm.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2016;

Byggnad	7 070 000
Mark	<u>2 723 000</u>
	9 793 000



## Fastighetens tekniska status

Föreningen har genomfört underhåll de senaste åren enligt nedan.

<b>Genomfört och planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Byte reglerutrustning m för värme	2010
Takbyte	2011
Uppfräschning av innergård	2012
Relining av avloppsstammar	2014
Renovering av cykelförråd	2014
Byte fjärrvärmecentral	2016
Byte avluftningsventiler på köksstammar	2016
Fuktskada och ventilation, åtgärdad	2016
Byte garageportar	2017
Renovering/byte fönster Rådhusgatan 36 planeras inom 5 år	

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Till fond för inre reparationer avsätts årligen minst 0,3 % av respektive lägenhets andelsvärde. Fonden kan disponeras av bostadsrättens innehavare för reparationer i lägenheten.

Till yttre fond avsätts årligen minst 1 % av gällande årsavgift.

Andelsvärdet är varje enskild lägenhets del av bostadsrätts-föreningens samlade värde.

Bostadsrättsföreningens samlade värde torde man kunna jämföra med

bostadsrättsföreningens totala förmögenhetsvärde.

## Förmögenhetsvärdet beräknas enligt följande.

Tax. värde	9 793 000
Övriga tillgångar	1 507 638
Summa	11 300 638
Långfristiga skulder	-2 900 881
Kortfristiga skulder	-170 842
Inre reparationsfond	-178 860
Summa	-3 250 583
S:a Förmögenhetsvärde	8 050 047

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-06-11 hos gällande myndighet. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2005-07-06.

## Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av Krister Blomgren och Lennart Ledin i förening.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 28 medlemmar fördelade på 23 medlemslägenheter

Under året har två överlåtelser skett.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året gjorts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB. Östersund

Den tekniska förvaltningen har utförts av Primär Fastighetsförvaltning.

## Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 10 maj 2017 haft följande sammansättning

Lennart Ledin	ledamot, ordförande
Jonas Hedlund	ledamot
Krister Blomgren	ledamot
Jonas Köpsén	ledamot
Åsa Engberg Blomgren	suppleant
Erland Larsson	suppleant

Styrelsen kan kontaktas via föreningens ordförande, telefon 070-3279947 eller via brev till adress; Brf Stadsbäcken, Rådhusgatan 36 B, 831 31 Östersund.

Styrelsen kan även kontaktas via e-post: [lennart.ledin@comhem.se](mailto:lennart.ledin@comhem.se)

---

### Revisor

Mats El Kott

### Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltningen av fastigheten och haft fyra protokollförda styrelsemöten.

### Överlåtelse

En överlåtelse har skett under året.

### Händelser under året

Portar har bytts på garage och soprum.

### Framtida utveckling

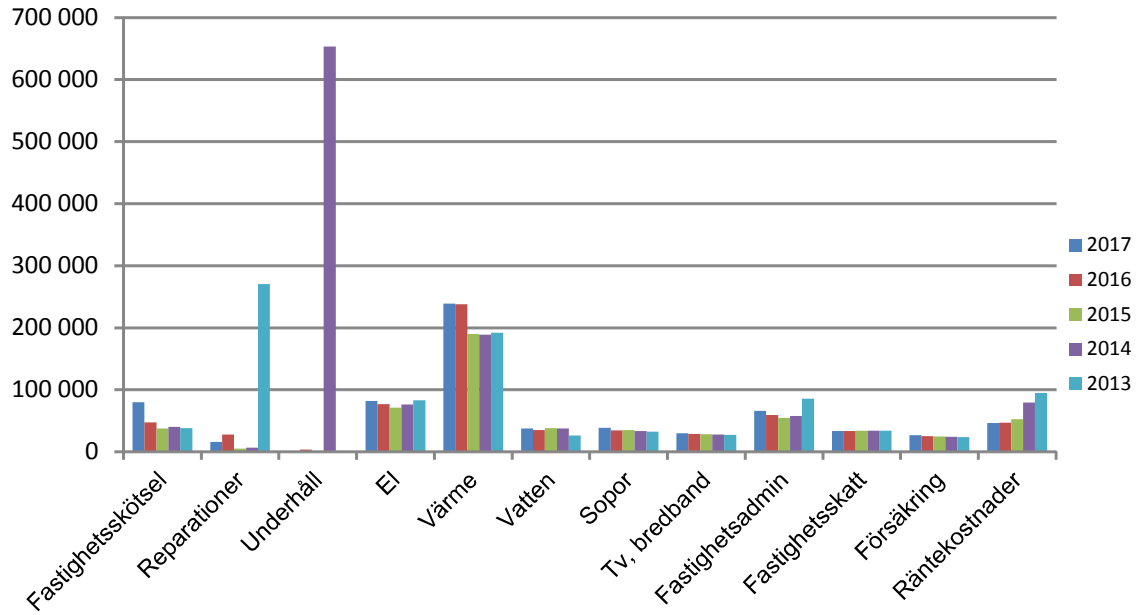
Föreningens ekonomi förutses fortsatt vara stabil och att månadsavgifterna inte ska behöva höjas det närmaste året.

### Föreningens ekonomi

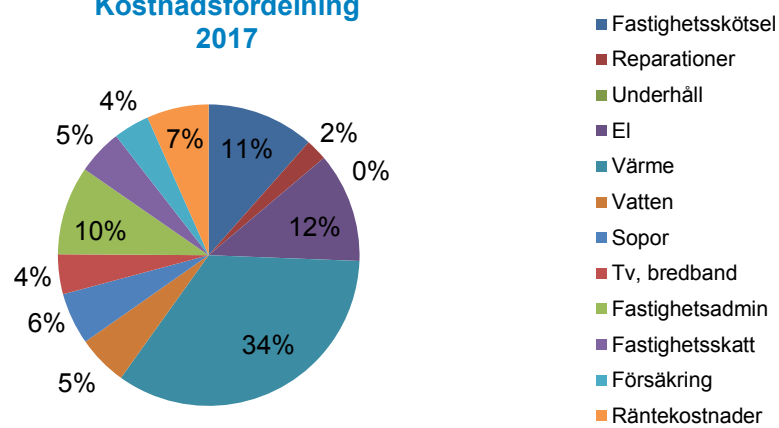
Föreningens resultat för 2017 är -26 tkr. Årets verksamhet visar ett positivt likvidflöde på 114 tkr eftersom avskrivningarna inte på verkar likvidflödet.

Ser man på hela verksamheten dvs om man tar hänsyn till även förändringar i rörelseresultatet, amorteringar och investeringar visar årets totala likvidflöde ett plus på 1 tkr. Föreningens enskilt största kostnadspost är värmekostnaden och den har stigit med 2 tkr jämfört med föregående år.

## Kostnadsutveckling



## Kostnadsfördelning 2017



## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>56 967</b>	<b>877 533</b>	<b>120 439</b>	<b>-707 245</b>	<b>11 309</b>	<b>359 003</b>
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till yttre fond			7 250	-7 250		
Balanseras i ny räkning				11 309	-11 309	
Årets resultat					-26 165	-26 165
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>56 967</b>	<b>877 533</b>	<b>127 689</b>	<b>-703 186</b>	<b>-26 165</b>	<b>332 838</b>

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, Kkr	834	828	847	825	812
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-26	11	93	-607	-74
Soliditet, %	9,3%	9,9%	9,6%	7,2%	20,0%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	488	482	482	482	473
Värmekostnad per uthyrd kvm	142	142	113	112	114
Vattenkostnad per uthyrd kvm	22	21	22	22	16
Elkostnad per uthyrd kvm	48	45	42	45	49
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 950	1 967	1 984	2 002	2 019
Räntekostnad i % av intäkterna	5,58%	5,66%	6,23%	9,61%	11,65%
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	38	38	38	38	38
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,58%	1,58%	1,76%	2,64%	3,12%
Fastighetens belåningsgrad, % **	140,99%	145,58%	142,54%	138,13%	139,43%

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-703 186
Årets resultat	-26 165
	<hr/>
	-729 351
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	7 250
I ny räkning överföres	-736 601
	<hr/>
	-729 351

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	811 129	806 024
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>811 129</b>	<b>806 024</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader	2	-584 841	-553 869
Övriga externa kostnader	3	-44 208	-40 241
Personalkostnader	4	-22 212	-19 123
Avskrivning materiella anläggningstillgångar	5	-140 148	-137 608
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-791 409</b>	<b>-750 841</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 720</b>	<b>55 183</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		611	1 901
Räntekostnader fastighetslån		-46 496	-46 905
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-26 165</b>	<b>10 179</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-26 165</b>	<b>10 179</b>



## BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	6	2 075 783	2 028 237
Inventarier	7	448 055	525 758
		<b>2 524 693</b>	<b>2 553 995</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 524 693</b>	<b>2 553 995</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 373	0
Skattefordran		735	735
Övriga fordringar		0	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	11 951	12 650
		<b>16 059</b>	<b>13 406</b>
<b>Kassa och bank</b>		1 042 669	1 041 720
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 058 728</b>	<b>1 055 126</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 583 421</b>	<b>3 609 121</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		56 967	56 967
Upplåtelseavgift		877 533	877 533
Yttre reparationsfond		127 689	120 439
		<b>1 062 189</b>	<b>1 054 939</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-703 186	-707 245
Årets resultat		-26 165	11 309
		<b>-729 351</b>	<b>-695 936</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>332 838</b>	<b>359 003</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	2 900 881	2 926 749
		<b>2 900 881</b>	<b>2 926 749</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	25 868	25 868
Avsatt till medlemmarnas rep.fond	10	178 860	195 069
Leverantörsskulder		89 527	53 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	55 447	49 194
		<b>349 702</b>	<b>323 369</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 583 421</b>	<b>3 609 121</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	19 720	55 183
Årerföring gjorda avskrivningar	140 148	137 608
Återförd avsättning till inre reparationsfond	22 425	22 437
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>182 293</b>	<b>215 228</b>
Erhållen ränta	611	1 901
Erlagd ränta	-46 496	-46 905
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>136 408</b>	<b>170 224</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Kortfristiga fordringar - förändring	-2 653	3 218
Leverantörsskulder- förändring	36 289	-17 485
Kortfristiga skulder - förändring	6 253	12 597
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>39 889</b>	<b>-1 670</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i anläggningstillgång	-110 846	0
Inköp inventarier	0	-101 875
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-110 846</b>	<b>-101 875</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-25 868	-25 868
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-64 502</b>	<b>-25 868</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>949</b>	<b>40 811</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 041 720</b>	<b>1 000 909</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 042 669</b>	<b>1 041 720</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0,00%
Fastighetsförbättringar	2,00%
Markanläggningar	5,00%
Byggnadsinventarier	5,00%

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

En förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2016 och dessa kommer att gälla fram till år 2019. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 268 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 193 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden har utbetalats med 16 000 kr.

## Upplysningar till enskilda poster

<b>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Årsavgifter bostadsrätt	732 132	723 132
Hyresintäkter lokaler	62 906	62 231
Hyresintäkter garage o p-plats	34 800	34 800
Övrig tillägg	3 716	8 298
Avsättning inre reparationsfond	-22 425	-22 437
<b>Summa</b>	<b>811 129</b>	<b>806 024</b>
<b>Not 2 Driftkostnader</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<i><u>Fastighetsskötsel</u></i>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-38 875	-36 264
Snöröjning o markunderhåll	-691	-1 382
Städning	0	0
Material	0	0
Bevakning o Besiktningkostnader	-36 300	-10 125
Övriga externa kostnader	-4 426	0
<b>Summa</b>	<b>-80 292</b>	<b>-47 771</b>
<i><u>Reparationer</u></i>		
Reparation lokaler	-900	-10 406
Reparation installationer	-13 894	-17 181
Reparation utvändigt	-1 540	0
Reparation tomt	0	-540
<b>Summa</b>	<b>-16 334</b>	<b>-28 127</b>
<i><u>Underhåll</u></i>		
Underhåll installationer	0	-3 715
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-3 715</b>
<i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i>		
El	-82 147	-77 213
Värme	-239 107	-237 923
Vatten o avlopp	-37 570	-35 411
Sophämtning	-38 794	-34 953
Kabel tv, bredband, internet, telefon	-29 839	-29 172
<b>Summa</b>	<b>-427 457</b>	<b>-414 672</b>
<i><u>Fastighetsförsäkring, fastighetsskatt -/ avgift</u></i>		
Fastighetsförsäkring	-26 843	-25 669
Fastighetsskatt bostad	-27 435	-27 435
Fastighetsskatt lokal	-6 480	-6 480
<b>Summa</b>	<b>-60 758</b>	<b>-59 584</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-584 841</b>	<b>-553 869</b>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förvaltningsarvode	-29 665	-27 250
Revisionskostnader	-2 750	-3 500
Övriga administrationskostnader	-11 793	-9 491
<b>Summa</b>	<b>-44 208</b>	<b>-40 241</b>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Styrelsearvoden	-19 250	-16 000
Sociala kostnader	-2 962	-3 123
<b>Summa</b>	<b>-22 212</b>	<b>-19 123</b>
<b>Not 5 Avskrivningar enligt plan</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avskrivningar på byggnader	0	0
Avskrivningar på byggnadsinventarier	-49 875	-49 875
Avskrivningar på markanläggningar	-12 570	-12 570
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-77 703	-75 163
<b>Summa</b>	<b>-140 148</b>	<b>-137 608</b>
<b>Not 6 Byggnader, mark och markanläggning</b>		
<b>Byggnader</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	3 657 384	3 657 384
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 767 375</b>	<b>3 657 384</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 712 433	-1 663 688
Årets avskrivningar enligt plan	-49 875	-48 745
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 762 308</b>	<b>-1 712 433</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 005 067</b>	<b>1 944 951</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>2 005 067</b>	<b>1 944 951</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	7 070 000	7 070 000
Mark	2 723 000	2 723 000
<b>Summa</b>	<b>9 793 000</b>	<b>9 793 000</b>

### Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	167 707	167 707
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	167 707	167 707
Ingående avskrivningar enligt plan	-84 420	-71 850
Årets avskrivningar enligt plan	-12 570	-12 570
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-96 990</b>	<b>-84 420</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>70 717</b>	<b>83 287</b>
<b>Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark</b>	<b>2 075 784</b>	<b>2 028 238</b>

### Not 7 Maskiner o inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 583 272	1 481 397
Årets inköp	0	101 875
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	1 583 272	1 583 272
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 057 514	-982 351
Årets avskrivningar enligt plan	-77 703	-75 163
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 135 217</b>	<b>-1 057 514</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>448 055</b>	<b>525 758</b>

### Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	4 165	4 165
Förutbetald kabel tv	7 459	7 459
Övriga förutbetalda kostnader	327	1 026
<b>Summa</b>	<b>11 951</b>	<b>12 650</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank	1,58%		2 021 414	2 021 414
Swedbank	1,58%		905 335	931 203
Kortfristig del			-25 868	-25 868
<b>Summa</b>			<b>2 900 881</b>	<b>2 926 749</b>
Nästa års beräknade amortering			25 868	25 868
Amortering år 2-5			103 472	103 472
Amortering efter år 5			2 797 409	2 823 277
<b>Summa skuld</b>			<b>2 926 749</b>	<b>2 952 617</b>

### Not 10 Medlemmarnas reparationsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Behållning 1 jan	195 069	172 632
Avsättning	22 425	22 437
Uttag	-38 634	0
<b>Behållning 31 dec</b>	<b>178 860</b>	<b>195 069</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetalda hyror och avgifter	48 805	36 205
Upplupen El och fjärrvärme	0	0
Upplupen ränta	385	389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>6 257</u>	<u>12 600</u>
<b>Summa</b>	<b>55 447</b>	<b>49 194</b>

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	<u>3 372 000</u>	<u>3 372 000</u>
<b>Summa</b>	<b>3 372 000</b>	<b>3 372 000</b>

**Eventualförpliktelser** **Inga** **Inga**

Östersund / 2018

Lennart Ledin

Krister Blomgren

Jonas Hedlund

Jonas Köpsén

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2018

Mats El Kott  
Förtroendevald revisor