

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stinsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2007 och 2016.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 1983-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1983-07-06 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Anders Christian Lind	Ordförande
Gunnel Anette Stenman	Vice ordförande
Johan Henrik Storm	Kassör
Karin Maria Kahn	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Uli Kappes	Ordinarie Intern
------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-12-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KOMMENDANTSÄNGEN 3:8	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

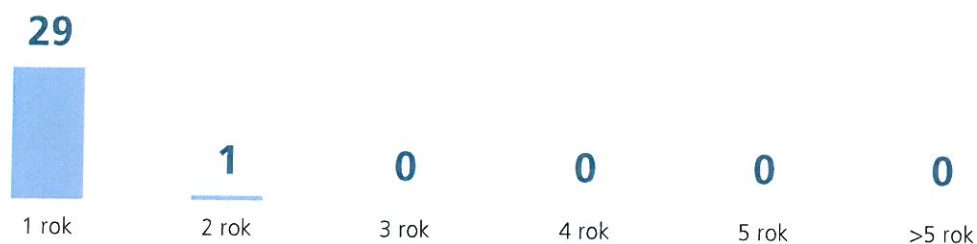
Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 590 m², varav 1 512 m² utgör lägenhetsyta och 78 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cykelverkstad	60 m ²	2018-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Badstuga - Ett förrum samt två rum med bad och duschar. Verkstad med utrustning. Två s.k. torkvindar - För närvarande stängda.
Övernattningsslägenhet	Övernattningsslägenhet i källaren till föreningens medlemmar och gäster

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av styrelserummet	2013	Rummet gjorts om till övernattningslägenhet
Gård och portgång	2011 - 2012	Gårdsmur, cykelställ m. tak, soprum samt andra åtgärder
Indragning fiberkabel för bredband	2009	
Elstambyte	2009	
Fönsterrenovering	2008 - 2012	
Omläggning av tak	2007	
Rörstamrenovering	2007	Samtliga rörstammar i fastigheten har relinats.
Lagt om gård	2003 - 2004	
Renovering av balkonger	1992	
Omputsning av fasad	1992	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

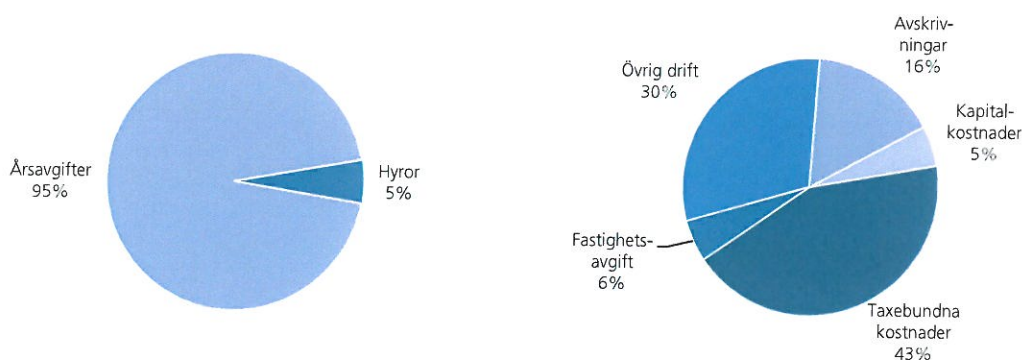
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Valfritt
Internet uppkopplingstyp	Bredband, fibernät via Telia
Teknisk förvaltning	TJG service
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 451 041	1 814 955
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	794 820	794 784
Finansiella intäkter	1 005	1 435
Minskning kortfristiga fordringar	0	389
Ökning av kortfristiga skulder	19 738	7 280
	815 563	803 888
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	638 238	1 123 757
Finansiella kostnader	41 799	44 044
Ökning av kortfristiga fordringar	223	0
	680 260	1 167 801
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 586 344	1 451 041
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	135 303	-363 913

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 har fastigheten utrustats med bättre möjligheter till källsortering. Balkongerna har granskats och ett nytt låssystem till ytterdörrar och källardörrar har handlats upp. I slutet av året tillsattes en ny styrelse.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43 St
Tillkommande medlemmar: 12 St
Avgående medlemmar: 8 St
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47 St

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	497	497	492	492
Hyror/m ² hyresrättsyta	548	548	549	1 043
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 535	1 535	1 535	1 535
Elkostnad/m ² totalyta	33	25	16	29
Värmekostnad/m ² totalyta	122	118	104	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	17	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	28	32	41
Soliditet (%)	53	53	57	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14	-501	-197	-95
Nettoomsättning (tkr)	795	795	787	825

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 512 m² bostäder och 78 m² lokaler.

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	1 612 049	0	0	1 612 049
Inträdesavgifter	3 600	0	0	3 600
Upplåtelseavgifter	3 251 214	0	0	3 251 214
Fond för yttre underhåll	524 341	114 423	0	409 918
S:a bundet eget kapital	5 391 204	114 423	0	5 276 781
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 627 674	-114 423	-501 399	-2 011 852
Årets resultat	-14 029	-14 029	501 399	-501 399
S:a ansamlad förlust	-2 641 703	-128 452	0	-2 513 251
S:a eget kapital	2 749 501	-14 029	0	2 763 530

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-14 029
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 513 251
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 423
summa balanserat resultat	-2 641 703

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 641 703
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	794 820	794 784
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	0
Summa rörelseintäkter		794 820	794 784
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-559 876	-1 070 639
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 363	-52 123
Personalkostnader	Not 6	0	-995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-129 817	-129 817
Summa rörelsekostnader		-768 055	-1 253 574
RÖRELSERESULTAT		26 765	-458 790
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 005	1 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-41 799	-44 044
Summa finansiella poster		-40 794	-42 609
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-14 029	-501 399
ÅRETS RESULTAT		-14 029	-501 399

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	3 468 770	3 598 587
Summa materiella anläggningstillgångar	3 468 770	3 598 587
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	3 471 570	3 601 387
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	7 728	7 736
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 715 384	1 578 522
Summa kortfristiga fordringar	1 723 112	1 586 258
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	1 329
Summa kassa och bank	0	1 329
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 723 112	1 587 586
SUMMA TILLGÅNGAR	5 194 683	5 188 973

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		3 600	3 600
Medlemsinsatser		4 863 263	4 863 263
Fond för yttre underhåll	Not 11	524 341	409 918
Summa bundet eget kapital		5 391 204	5 276 781
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 627 674	-2 011 852
Årets resultat		-14 029	-501 399
Summa fritt eget kapital		-2 641 703	-2 513 251
SUMMA EGET KAPITAL		2 749 501	2 763 530
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	2 320 240	2 320 240
Summa långfristiga skulder		2 320 240	2 320 240
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		50 272	35 915
Övriga skulder		8 890	8 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	65 779	60 398
Summa kortfristiga skulder		124 941	105 203
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 194 683	5 188 973

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	66 År	66 År
Fastighetsförbättringar	40-20 År	40-20 År
Elanläggning	20 År	20 År
Fönster	10 År	10 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	743 644	743 644
Årsavgifter - lokaler	8 340	8 340
Hyror lokaler	42 780	42 747
Öresutjämning	56	53
	794 820	794 784

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	0
	0	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 031	19 878
	Fastighetsskötsel beställning	5 467	31 291
	Snöröjning/sandning	0	6 057
	Städning entreprenad	60 000	53 500
	Städning enligt beställning	13 015	0
	Gård	1 950	3 983
	Förbrukningsmateriel	550	0
		108 013	114 709
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	15 416
	Entré/trapphus	2 337	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 837
	Tak	0	719
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 605
	Vattenskada	0	514 527
		2 337	548 104
	Taxebundna kostnader		
	El	51 885	39 088
	Värme	193 231	187 995
	Vatten	48 962	48 999
	Sophämtning/renhållning	53 848	35 914
		347 925	311 996
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 451	32 807
	Kabel-TV	20 700	20 223
		58 151	53 030
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 450	42 800
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	559 876	1 070 639
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 064	2 400
	Hysesförluster	0	0
	Föreningskostnader	17 813	0
	Styrelseomkostnader	1 329	0
	Förvaltningsarvode	49 408	47 452
	Förvaltningsarvoden övriga	4 938	0
	Administration	1 811	1 971
	Föreningsavgifter	0	300
		78 363	52 123
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	995
		0	995

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	20 806	20 806
	Förbättringar	95 103	95 103
	Markanläggning	13 908	13 908
		129 817	129 817
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 866 632	4 866 632
	Utgående anskaffningsvärde	4 866 632	4 866 632
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 268 045	-1 138 228
	Årets avskrivningar enligt plan	-129 817	-129 817
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 397 862	-1 268 045
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 468 770	3 598 587
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 170 000	1 170 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 916 000	12 815 000
	Taxeringsvärde mark	24 225 000	14 136 000
		38 141 000	26 951 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 600 000	26 400 000
	Lokaler	541 000	551 000
		38 141 000	26 951 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	7 682	6 801
	Skattefordran	121 358	122 008
	Klientmedel hos SBC	1 586 344	1 449 713
		1 715 384	1 578 522
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	409 918	430 765
	Reservering enligt stadgar	114 423	80 853
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-101 700
	Vid årets slut	524 341	409 918

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,800 %	690 825	690 825	Rörligt
	Handelsbanken	1,800 %	574 195	574 195	Rörligt
	Handelsbanken	1,800 %	305 220	305 220	Rörligt
	Handelsbanken	1,800 %	100 000	100 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,800 %	250 000	250 000	Rörligt
	Handelsbanken	1,800 %	400 000	400 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		2 320 240	2 320 240	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			2 320 240	2 320 240	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 320 240 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 872 000	3 872 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter räkenskapsåret har det nya låssystemet till ytterdörrar och källardörrar installerats. Tvättstugan har uppgraderats med en ny tvättmaskin. En ny underhållsplan har tagits fram. Genom omförhandling av lån samt reducering av onödiga utgifter har föreningens årliga utgifter minskat.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	1 276	1 265
Avgifter och hyror	64 503	59 133
	65 779	60 398

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 21/6 2017



Per Anders Christian Lind
Ordförande



Gunnel Anette Stenman
Vice ordförande



Johan Henrik Storm
Kassör



Karin Maria Kahn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/6 2017



Uli Kappes
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stinsen (org-nr. 716408-7830)

I egenskap av på årsmötet vald revisor, har undertecknad granskat bokföringen, bokslutet samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016.

Jag har granskat verifikationer, fakturor och det upprättade bokslutet samt tagit del av några styrelseprotokoll – samtliga protokoll fanns tyvärr inte tillgängliga.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Bokslutet har upprättats på ett sådant sätt att det ger en rättvisande bild av resultatet för 2016 samt ställningen per 2016-12-31.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningarna och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016.

Göteborg i juni 2017.



Uli Kappes