

Årsredovisning

för

Brf Stenrås

769606-4711

Räkenskapsåret

2016

Verksamhetsberättelse

Styrelsen informerar

Informationen i detta avsnitt, fram till "Förvaltningsberättelsen", ingår inte i den lagstadgade informationsgivningen.

Denna separata del som vi kallar "Verksamhetsberättelse" är ämnad att ge fördjupad information, utöver den lagstadgade, om fastigheten, föreningen och ekonomin till medlemmar och andra intressenter.

Året i korthet

Styrelsen har fortsatt att jobbat med OVK som blev godkänd 2016. Vi har samtidigt arbetat vidare med värmen i huset, detta genom genomgång med leverantören (Fjärrvärme). Utvärdering av detta får göras när vintern kommer.

LC M11

Styrelsen informerar om fastigheten

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet har beteckningen Råsten 2 och byggår 1946. Fastigheten är belägen i Sundbybergs kommun med adress Sturegatan 14 och förvärvades av föreningen 2001. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 21 lägenheter. 2016-12-31 var alla 21 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens totala byggnadsyta uppgår till 1778 kvm, varav boytan uppgår till 1478 kvm och lokalytan till 300 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 21 st lägenheterna är som följer:

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok
4 st	9 st	0 st	8 st

Lokaler

Föreningen har en uthyrd lokal på bottenvåningen.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos *Trygg Hansa*.

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Arcada AB. Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Fem Skilling Fastighetservice.

Genomförda aktiviteter under året

OVK, byte av gasledning in till huset samt byte av ventilation i tvättstugan.

Planerade åtgärder/underhåll

Under 2017 planerar föreningen inte att genomföra några större renoveringsarbeten.

Handwritten signature

Fastighetens tekniska status

Följande mer omfattande åtgärder har genomförts sedan föreningen tillträdde fastigheten.

Åtgärd	År
Rör stambyte	2005
Ventilation och radiatorsystem	2005
Stambyte	2005
Omputsning av fasad	2007
Renovering av balkonger	2007
Utv. målning av fönster	2008
Energideklaration	2008-2009
Asfaltering	2009
Byte av pump i dagvattenbrunn	2009
Renovering av tak	2010
Byte av fönster	2011
Renovering tvättstuga vägg/tak	2011
Byte till Telia Fiber (TV, telefoni och bredband)	2012
Ventilationsdon i fönster/dörrar	2014
Re-lining av stammarna på vinden	2015
Ventilation Tvättstugan	2016

Te an H

Styrelsen informerar om föreningen

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-08. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket 2001-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2000-12-20.

Styrelse

Under verksamhetsåret har styrelsen haft följande sammansättning.

Liselotte Helge	Ledamot
Jögen Lundin	Ledamot
Håkan Nevall	Ledamot
Jonas Bergström	Styrelsesuppleant
Jenny Björk	Styrelsesuppleant
Sune Karlsson	Styrelsesuppleant

Revisorer

Catrin Moberg Auktoriserad revisor, KPMG AB

Valberedning

Helen Junesäter Sammankallande
Bibbi Unge

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året genomfört 8 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte i anslutning till stämman som hölls 2016-04-26.

Avtal underhåll

Målqvist Förvaltning AB vinterunderhåll
Colombus städ AB trappstädning
Westpoint Mark & Fastighetsteknik AB trädgårdsunderhåll

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har 3 överlåtelse ägt rum.

Andrahandsuthyrningar

2 andrahandsuthyrningar har beviljats under året.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa lagen. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte har möjlighet att bo i lägenheten. Nyttjande rätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd hyrs ut i andra hand.

Styrelsen informerar om ekonomin

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader samt stadgeenliga avsättningar till fond för yttre underhåll. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas insatser.

Underhåll

Finansiering för planerat löpande underhåll läggs in i budgeten för kommande år.

Finansiering

Föreningen sparar för närvarande tillfredsställande reserver för framtida underhåll och dessa reserver placeras primärt genom att amortera på lånen och på så vis minskas räntekostnaderna.

Föreningen hyr ut fastighet i bottenvåningen och parkeringsplatser när det finns platser som inte nyttjas av boende i huset.

Belåning

Föreningens lån uppgick till 5 576 286 kr den 31/12 2016.

Taxeringsvärde

Fastigheten är taxerad till 27 715 000 kr, varav markvärde 13 152 000 kr och byggnaden 14 563 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2016 har varit 1 268 kr per bostadslägenhet. För lokaler betalas fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Handwritten signature

Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013
Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta	545	569	598	598
Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta	727	749	775	777
Driftskostnader och övriga förvaltningskostnader kr/kvm byggnadsyta	428	407	410	460
Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta	3773	3826	7352	7412
Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)	20,1	24,3	37,9	38,2
Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta	150	150	150	150
Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta	47	46	212	40
Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta	292	239	272	218
Totala underhållsreserver i tkr	10901	10494	7830	7204

(Bostadsrättsyta 1478 kvm (2014 och tidigare 1410 kvm), lokalyta 300 kvm samt byggnadsyta 1 778 kvm)

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift kr / kvm bostadsrättsyta

Anger den genomsnittliga uttagna årsavgiften av medlemmarna under året per kvadratmeter total bostadsrättsyta.

Hyror lokal kr / kvm lokalyta

Anger den genomsnittliga årshyran av bostadshyresgäster under året per kvadratmeter total hyresrättsyta.

Totala intäkter kr / kvm byggnadsyta

Anger föreningens totala intäkter per kvadratmeter av den totala byggnadsytan. Intäkterna skall dels täcka de årliga utgifterna och bör dels täcka de beräknade kostnaderna för årets slitage på fastigheten..

Avskrivningar kr / kvm byggnadsyta

Avskrivningar är en kostnad som inte genererar en utbetalning. Förutsatt att föreningens resultat täcker avskrivningarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser avskrivningarna skapar för framtida underhåll.

Bankskuld kr / kvm bostadsrättsyta

Ger en bild av medlemmarnas andel av föreningens banklån per kvadratmeter bostadsrättsyta.

Belåningsgrad % (skuld / tax-värde)

Ger en bild av föreningens skuldsättning i förhållande till ett marknadsvärde (tax värde uppskattas till 75% av ett marknadsvärde)

Underhållsöverskott kr / kvm byggnadsyta

Ger en bild av om föreningens intäkter utöver att täcka utgifterna även räcker till reserver för framtida underhåll.

Avsättning underhållsfond kr / kvm byggnadsyta

Förutsatt att föreningens resultat är positivt och täcker avsättningen till underhållsfond enligt stadgarna ger nyckeltalet en bild av hur stora resurser underhållsfonden skapar för framtida underhåll.

Totala underhållsreserver i tkr

Nyckeltalet anger de totala reserverna som föreningens ekonomi har genererat under åren och som återstår och kan användas för framtida underhåll. Reserven består av fyra reservgenererande poster; Ackumulerade avskrivningar, Fond för ytte underhåll, Balanserade resultat från tidigare år och erhållna Upplåtelseavgifter för tidigare hyresrätter upplåts med bostadsrätt.

SL MW
11

Styrelsen för Brf Stenrås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Med "Förvaltningsberättelsen" börjar den lagstadgade informationsgivningen..

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till utnyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter är 21 st. Vid årets början hade föreningen 28 medlemmar. Under året har 3 lägenheter bytt ägare.. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 29 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 293	1 332	1 378	1 382
Resultat efter finansiella poster	137	132	86	-12
Soliditet (%)	79	76	65	64

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 293	7 126	993	4	132	22 548
Disposition av föregående års resultat:			83	0	-132	-49
Årets resultat					137	137
Belopp vid årets utgång	14 293	7 126	1 076	4	137	22 636

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	52 974
årets vinst	136 882
	189 856

disponeras så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	83 145
i ny räkning överföres	106 711
	189 856

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

JL/M 11

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning		1 293 442	1 332 334
Summa rörelseintäkter		1 293 442	1 332 334
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	2, 3, 4, 5	-698 507	-609 323
Förvaltnings- och externa kostnader	6	-62 932	-113 802
Styrelsearvoden	7	-5 940	-5 940
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-270 463	-270 463
Summa rörelsekostnader		-1 037 842	-999 528
Rörelseresultat		255 600	332 806
Finansiella poster			
Ränteintäkter		89	91
Räntekostnader	8	-118 807	-200 543
Summa finansiella poster		-118 718	-200 452
Resultat efter finansiella poster		136 882	132 354
Resultat före skatt		136 882	132 354
Årets resultat		136 882	132 354

Handwritten signature

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	27 504 765	27 772 003
Inventarier, verktyg och installationer	10	9 138	12 363
Summa materiella anläggningstillgångar		27 513 903	27 784 366
Summa anläggningstillgångar		27 513 903	27 784 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare		714 496	875 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	32 868	31 973
Summa kortfristiga fordringar		747 364	907 777
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		284 954	792 189
Summa kassa och bank		284 954	792 189
Summa omsättningstillgångar		1 032 318	1 699 966
SUMMA TILLGÅNGAR		28 546 221	29 484 332

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

14 292 837

14 292 837

Upplåtelseavgifter

7 125 894

7 125 894

Fond för yttre underhåll

1 076 609

993 464

Summa bundet eget kapital

22 495 340

22 412 195

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

52 974

3 765

Årets resultat

136 882

132 354

Summa fritt eget kapital

189 856

136 119

Summa eget kapital

22 685 196

22 548 314

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

5 498 118

6 576 286

Summa långfristiga skulder

5 498 118

6 576 286

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

78 168

78 168

Leverantörsskulder

50 830

63 395

Övriga skulder

8 469

8 629

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

225 440

209 540

Summa kortfristiga skulder

362 907

359 732

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

28 546 221

29 484 332

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,75% / 133 år
Byggnadsförbättringar	1-10% / 10-100 år

Not 1 Rörelseintäkter

	2016	2015
Årsavgifter	805 077	841 436
Hyror lokaler	374 545	373 564
Hyror parkering/garage	92 564	89 104
Övriga intäkter	42	14 193
Intäkter överlåtelse/pant	5 341	7 336
Försäkringsersättning	15 873	6 700
	1 293 442	1 332 333

Intäkter överlåtelse/pant motsvaras av en administrativ kostnad med motsvarande belopp.

Not 2 Fastighetsskötsel

	2016	2015
Fastighetsskötsel	47 458	47 012
Städning, entreprenad	24 588	23 868
Snöröjning	17 412	12 112
Hiss	5 016	4 851
OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)	13 750	14 875
	108 224	102 718

HC N

Not 3 Reparationer

	2016	2015
Reparation tvättstuga	2 150	2 450
Reparation VVS	20 848	4 943
Reparation hiss	3 775	4 150
Reparation ventilation	0	49 500
	26 773	61 043

Not 4 Periodiskt underhåll

	2016	2015
Periodiskt underhåll installationer	60 992	22 573
Periodiskt underhåll ventilation	51 338	0
	112 330	22 573

Not 5 Drifts- och taxebundna kostnader

	2016	2015
Fastighetsel	29 316	24 293
Uppvärmning	213 413	199 698
Vattenkostnader	34 837	31 087
Sophämtning, sopsug, grovsopor	26 850	26 493
Försäkring	29 360	28 123
Kommunikation (TV, Tele, IT)	61 626	61 612
Fastighetsskatt	55 778	51 683
	451 180	422 989

Not 6 Förvaltnings- och externa kostnader

	2016	2015
Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning Arcada AB	34 781	36 451
Revisionsarvode (extern)	20 444	17 275
Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt med samma belopp)	5 341	7 336
Möteskostnader styrelse och stämma	310	0
Trivselkostnader	521	790
Övriga förvaltningskostnader	1 535	1 250
Övriga förvaltningskostnader	0	50 700
	62 932	113 802

Ze M

Not 7 Styrelsearvoden

Följande ersättningar har utgått

	2016	2015
Styrelsearvoden	5 940	5 940
	5 940	5 940

Not 8 Räntekostnader

	2016	2015
Låneräntor	118 806	200 543
Övriga räntor och finansiella kostnader	1	0
	118 807	200 543

Not 9 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 990 493	29 990 493
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 990 493	29 990 493
Ingående avskrivningar	-2 218 490	-1 951 252
Årets avskrivningar	-267 238	-267 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 485 728	-2 218 490
Utgående redovisat värde	27 504 765	27 772 003
Taxeringsvärden byggnader	14 563 000	14 022 000
Taxeringsvärden mark	13 152 000	13 336 000
	27 715 000	27 358 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 250	32 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 250	32 250
Ingående avskrivningar	-19 887	-16 662
Årets avskrivningar	-3 225	-3 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 112	-19 887
Utgående redovisat värde	9 138	12 363

Handwritten signature

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkringspremie	27 732	26 839
Internet	5 136	5 134
	32 868	31 973

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek 889153	1,27	2017-03-30	3 576 286	3 654 454
Stadshypotek 972346	1,25	2017-03-30	2 000 000	2 000 000
			5 576 286	5 654 454

390 840 kr förfaller till betalning inom 1-5 år. 5 185 446 kr förfaller senare än 5 år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Revision	12 000	12 000
Värme	27 244	25 257
El	5 452	4 171
Sophämtning	365	526
Förbetalda avgifter kvartal 1	180 379	167 586
	225 440	209 540

Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	14 650 000	14 650 000
	14 650 000	14 650 000

Le MW

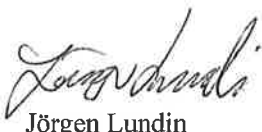
Sundbyberg 2017-04-23



Håkan Nevall
Ordförande

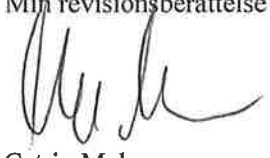


Liselotte Helge



Jörgen Lundin

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-05



Catrin Moberg
Auktoriserad revisor

