

Årsredovisning för  
**BRF Stenhagen i Tollered**  
769601-8360

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhagen i Tollered, 769601-8360, med säte i Lerum, får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2017. Föreningen tillämpar SEK som redovisningsvaluta.

### Information om verksamheten

Föreningen bildades genom beslut på konstituerande föreningsstämma den 27 oktober 1996. Registrering vid dåvarande Patent - och Registreringsverket skedde den 22 november 1996. Fastigheten Tollered 4:93 förvärvades den 16 april 1997 med tillträde den 12 maj 1997. Ekonomisk plan upprättades per tillträdesdagen och godkändes av granskningsmännen den 23 juni 1997. Fastigheten har åsatts värdeår 1991.

De bostadsbyggnader som är uppförda på fastigheten omfattar 2 st tvåplans flerbostadshus om 4 bostäder vardera, 4 st tvåplans souterängparhus om 2 bostäder vardera, 3 st tvåplans souterängradhus om 4 bostäder vardera, 1 st tvåplans radhus om 2 bostäder samt 4 st tvåplans radhus om 3 bostäder vardera. Sålunda finns 14 st bostadsbyggnader om totalt 4 332 kvm boarea fördelat på 42 bostadsrätter. Byggnaderna uppfördes under åren 1991-92. Marken omfattar 18 374 kvm.

Bostadsrätterna representerar vardera ett andelstal i föreningen. Summan av andelstalen uppgår till 6950. A1-A4 har 113, B1 har 129, B2-B3 har 130, B4 har 131, C1-F2 har 185, G1-I4 har 180 medan K1-O3 har 167 i andelstal uttryckt per bostadsrätt.

På ordinarie föreningsstämma 2017 valdes Mattias Kurlberg, Amanda Bengtsson, Kent Östberg, Michael Gräsberg och Malin Pålsson till ledamöter med Jenny Johansson och Linda Candow som suppleanter. Vidare omvaldes Johan Rindeborg, tidigare verksam vid Göteborgs Fastighetsägareförening, till revisor utan suppleant. Slutligen utsågs valberedningen inför nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningens lån fördelades under 2001 i tre lika stora delar. En del om 10,3 Mkr är bunden till 2020-08-25 med 1,41% ränta, en andra del om 10,3 Mkr är bunden till 2021-10-25 med 1,63% ränta medan den tredje delen är bunden till 2018-06-28 med 1,005% ränta, denna tredje lånedel löper med 30-årig rak amortering.

Enligt föreningens stadgar ska 0,3% av fastighetens taxeringsvärde årligen avsättas till fond för yttre underhåll.

Styrelsen har utifrån beslut på 2005 års föreningsstämma tagit fram en underhållsplan för föreningens fastighet. En konsult från Repab AB har inventerat, mätt och prissatt fastighetens underhållsbehov på kort (3 år), mellanlång (10 år) och lång (30 år) sikt. Styrelsen har därefter fördelat den befintliga investeringen i mark och byggnader (inkl värmepannor) på ett fåtal delinvesteringar, på vilka beräknas planerliga avskrivningar. En avskrivning avses representera förslitningen av investeringen medan underhåll avser kostnader för att hålla investeringen i brukbart skick. En variant på underhåll är reparationer, som normalt förutsätter att något är trasigt medan underhåll kan utföras i förebyggande syfte. Således finns det en plan för såväl förslitning, reparation och underhåll över en period av 30 år. Givetvis kan avvikelser förekomma både vad avser åtgärdens art, priset samt tidpunkten för utförandet. Med anledning av underhållsplanen föreslås en avsättning till underhållsfonden utöver den stadgeenliga.

Styrelsen har låtit upprätta en ny underhållsplan under 2017 och arbetar för tillfället med att analysera densamma.

Föreningens värmepannor byts ut i den takt en ny investering är försvarbar. Pannorna finansieras via avskrivningar som ingår i avgiften. Per balansdagen var 41 av 42 pannor utbytta. Under 2017 har målning av fasader utförts och 5 stolparmaturer har bytts ut.

## Finansiella data och nyckeltal

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	Belopp i kr 2013-12-31
Årsavgifter	2 610 960	2 611 416	2 610 961	2 611 263	2 502 177
Rörelseresultat	355 218	66 536	-36 486	1 414 077	801 553
Årets resultat	-5 098	-479 267	-615 671	668 584	-46 378
Balansomslutning	28 933 054	29 311 011	30 088 012	31 062 929	30 717 077
Soliditet %	8,30	8,19	9,57	11,26	9,21

## Förändringar i eget kapital

	Grundavgift	Överkurs fond	Fonf för yttre UH	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 950	117 026	1 664 000	613 432
Avs till fond för yttre underhåll			365 000	-365 000
Ianspråktagande ur fond för YUH			-1 000 000	1 000 000
Årets resultat				-5 098
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 950</b>	<b>117 026</b>	<b>1 029 000</b>	<b>1 243 334</b>

Grundavgifter har inbetalats för samtliga bostadsrätter med belopp enligt den ekonomiska planen. I vissa fall har enligt överenskommelse en överkurs lagts till bostadsrättsinnehavarens köpeskilling. Denna överkurs har tillförts bundet eget kapital under rubriken Överkursfond.

Fond för yttre underhåll redovisas som en bunden fond i eget kapital. Såväl avsättningar som ianspråkstaganden redovisas direkt mot fonden, i förekommande fall efter beslut på föreningsstämma. Enligt stadgarna skall avsättning till fonden ske med minst 0,3% av byggnadernas taxeringsvärde.

## Förslag till vinstdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Från föregående kvarstående vinstmedel	1 248 432
årets resultat	-5 098
<b>Totalt</b>	<b>1 243 334</b>
disponeras på följande sätt	
Avsättning till yttre fond ( stagdeenligt krav )	90 714
Avsättning till yttre fond ( därutöver mot underhållsplanen )	609 286
Ianspråktagande ut yttre fond ( måleri- och fasadarbeten )	-888 000
Balanseras i ny räkning	1 431 334
<b>Summa</b>	<b>1 243 334</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
<b>Avgifter och hyror</b>	2	2 789 013	2 811 666
		<u>2 789 013</u>	<u>2 811 666</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>	4		
Övriga externa kostnader		-1 741 651	-2 080 501
Personalkostnader	3	-109 595	-106 166
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-582 312	-558 463
Övriga rörelsekostnader	4	-237	0
<b>Rörelseresultat</b>		<u>355 218</u>	<u>66 536</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 316	-545 852
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-5 098</u>	<u>-479 267</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-5 098</u>	<u>-479 267</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	26 987 034	27 176 329
Maskiner och andra tekniska anläggningar		104 202	163 252
		<u>27 091 236</u>	<u>27 339 581</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>27 091 236</u>	<u>27 339 581</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		69 436	8 575
Övriga fordringar		1 197	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 919	29 193
		<u>100 552</u>	<u>37 768</u>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<u>1 741 266</u>	<u>1 933 662</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 841 818</u>	<u>1 971 430</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>28 933 054</u>	<u>29 311 011</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		6 950	6 950
Överkursfond		117 026	117 026
Fond för yttre underhåll		1 029 000	1 664 000
		<u>1 152 976</u>	<u>1 787 976</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 248 432	1 092 699
Årets resultat		-5 098	-479 267
		<u>1 243 334</u>	<u>613 432</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>2 396 310</u>	<u>2 401 408</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 417 014	25 815 129
		<u>25 417 014</u>	<u>25 815 129</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		318 492	0
Leverantörsskulder		4 418	0
Övriga kortfristiga skulder		35 461	512 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		761 359	582 240
		<u>1 119 730</u>	<u>1 094 474</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>28 933 054</u>	<u>29 311 011</u>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade flr framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Avskrivningar**

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknande nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Arbetsmaskiner	5 år
Markanläggning - beredning	75 år
Markanläggning - ytskikt	30 år
Byggnad - stomme	75 år
Byggnad - övrigt	20-50 år
Värmepannor	15 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

#### **Avgiftsfordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta

## Not 2 Avgifter och hyror

### Avgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Intäkter Avgifter	2 610 960	2 611 516
Intäkter Internet	161 280	161 280
Intäkter parkering	16 773	38 870
<b>Summa</b>	<b>2 789 013</b>	<b>2 811 666</b>

## Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått enligt stämmobeslut.

## Not 4 Rörelsens kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Underhållskostnader</b>		
Reparation och underhåll	-158 541	-167 471
Underhållsförbättringar	-888 498	-1 195 172
	<u>-1 047 039</u>	<u>-1 362 643</u>
<b>Förbrukningsavgifter</b>		
Elektricitet	-19 936	-24 283
Renhållning	-81 034	-110 831
Övriga driftskostnader	-27 283	-27 737
	<u>-128 253</u>	<u>-162 851</u>
<b>Övriga kostnader</b>		
Försäkringspremier	-91 816	-90 303
Fastighetsskatt	-205 625	-205 249
TV via parabol	-13 143	-17 499
TV/Internet via Telia	-159 001	-158 483
Hyra parkering	-24 104	-23 376
Ekonomisk förvaltning/revisionsarvode	-60 000	-44 250
Influtna avskrivna fordringar	2 029	334
Övriga kostnader	-14 698	-16 181
Löner och styrelsearvode inkl arbetsgivaravgift	-109 596	-106 166
	<u>-675 954</u>	<u>-661 173</u>
<b>Summa</b>	<b>-1 851 246</b>	<b>-2 186 667</b>



## Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	31 852 262	31 807 312
Anskaffningar värmepannor	243 708	114 950
Utrangeringar värmepannor	-70 000	-70 000
Anskaffningar	108 496	
Vid årets slut	<u>32 134 466</u>	<u>31 852 262</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 675 933	-4 228 283
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	70 000	70 000
-Årets avskrivning	-541 499	-517 650
Vid årets slut	<u>-5 147 432</u>	<u>-4 675 933</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>26 987 034</u></b>	<b><u>27 176 329</u></b>
<b>Varav mark</b>		
Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>6 194 000</u>	<u>6 194 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 194 000	6 194 000
Taxeringsvärde		
Småhusenheter	26 014 000	26 014 000
Hyreshusenheter	4 889 000	4 224 000
	<u>30 903 000</u>	<u>30 238 000</u>

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	204 065	0
-Nyanskaffningar		204 065
-Avyttringar och utrangeringar	-22 796	
	<u>181 269</u>	<u>204 065</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-40 813	
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 559	
-Årets avskrivning	-40 813	-40 813
	<u>-77 067</u>	<u>-40 813</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b><u>104 202</u></b>	<b><u>163 252</u></b>

### Not 7 Fond för yttre underhåll

Utgående fond enligt ovan 1 029 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2017 om 700 000 kr och föreslaget ianspråktagande om 888 000 kr ger därefter en sammantagen fondavsättning om 841 000 kr vid utgången av 2017. Styrelsen arbetar löpande med underhållsplanen och en större genomgång av planen kommer att göras under 2018.

### Not 8 Inteckningslån och ställda panter

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Inteckningslån	25 417 014	25 815 129
<b>Ställda säkerheter</b>		
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	48 434 000	48 434 000
varav i eget förvar	-14 187 000	-14 187 000
	<b>34 247 000</b>	<b>34 247 000</b>

### Underskrifter

Tollered 2018-

Amanda Bengtsson  
Styrelseordförande

Mattias Kurlberg

Kent Östberg

Michael Gräsberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

Johan Rindeberg  
Revisor