

---

# Årsredovisning

---

Riksbyggens  
Bostadsrättsförening  
Stehagen  
1/1 2015 - 31/12 2015  
Org nr 716439-0556

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Dagordning vid ordinarie årsstämma

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF STEHAGEN får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.*

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

**Föreningen har till ändamål** att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hassle 4:143 - 146 i Eslövs kommun. På fastigheten finns 29 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Mossabäcksvägen 1- 36 i Stehag.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
7	9	7	6

Total tomtarea: 13 593 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 2 656 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 15 619 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 17 634 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Lund har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Avtalet med Riksbyggen omfattar tjänsterna ekonomisk förvaltning, felanmälan och jour samt årlig uppdatering av underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Efter den senaste stämman 2015-04-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Bengt Rosqvist	Ordförande	Stämman	2016
Fredrik Holm	Vice ordförande	Stämman	2017
Mirella Vastesson	Sekreterare	Stämman	2017
Bo Wallén	Ledamot	Stämman	2016
Frank Fagerlund	Ledamot	Riksbyggen	2016
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Per Sewerin		Stämman	2016
Ulrika Hallebrand		Stämman	2016
Linus Cavander		Riksbyggen	2016
<b>Revisorer och övriga funktionärer</b>			
<b>Ordinarie revisorer</b>			
Leif Persson	Revisor	Stämman	2016
Bengt Sandgren	Auktoriserad revisor	Stämman	2016
<b>Revisorssuppleanter</b>			
Lennie Giander		Stämman	2016
<b>Valberedning</b>			
Astor Nilsson (sammankallande)		Stämman	2016
Madeleine Van Der Reijden		Stämman	2016

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2013-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 7,5 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 833 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 23 tkr och planerat underhåll för 512 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

**Föreningens underhållsplan** (alt. Styrelsens bedömning) uppdaterades senast i september 2015 och visar på ett underhållsbehov på 437 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 485 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 562 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Målning samtliga fasader	2010
Kanalrensning	2013
Värmepannor	2013-2017

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Värmepannor	402
Fasadputsning	110

**Årets resultat** är bättre än föregående år p.g.a lägre räntekostnader och hög amorteringstakt på föreningens lån.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på större underhåll.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 389 tkr. Avvikelsen beror främst på större underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 386% till 101%.

I resultatet ingår avskrivningar med 279 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 543 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsåret** är att föreningen har amorterat bort 1 075 tkr på sina lån samtidigt som föreningens lån har bundits om till en mycket lägre räntesats.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer.

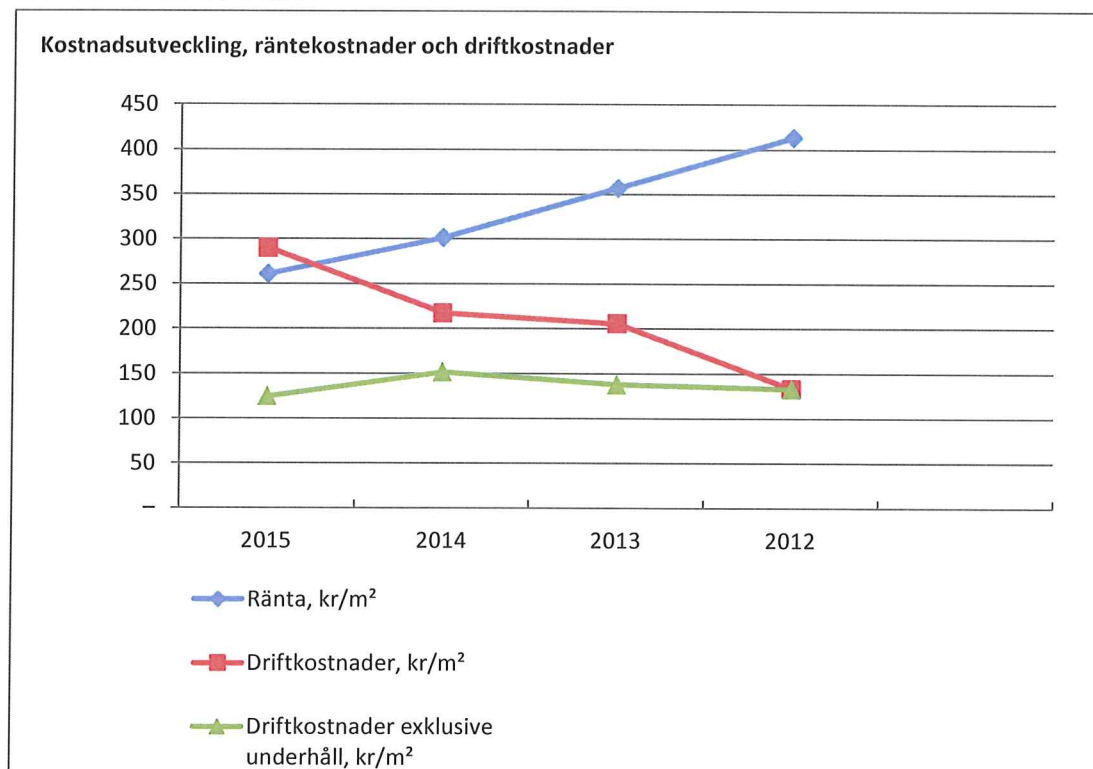
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8).

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 211	2 211	2 211	2 168
Resultat efter finansiella poster	263	350	281	427
Årets resultat	263	350	281	440
Resultat före avskrivningar	543	630	560	571
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 19	508	439	571
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	182	39	39	-
Balansomslutning	22 056	22 758	22 637	22 494
Kassaflöde, indirekt metod	-455	387	411	24 508
Soliditet	7%	5%	4%	3%
Likviditet	101%	386%	351%	265%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	833	833	833	816
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	290	218	206	133
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	125	152	138	133
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	261	301	357	413
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	168	20	46	75
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 537	6 885	6 934	6 997
Skuldkvot	8,50	8,92	8,97	9,31

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-957 485
Årets resultat före fondförändring	263 343
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-562 149
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>511 749</u>
Summa underskott	-744 542

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-744 542
----------------------------	----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 211 370	2 211 370
Övriga rörelseintäkter	2	165 843	173 568
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<u>2 377 213</u>	<u>2 384 938</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	- 896 808	- 672 737
Övriga externa kostnader	4	- 110 514	- 140 559
Personalkostnader	5	- 23 821	- 20 229
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	- 279 369	- 279 369
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 310 512</u>	<u>-1 112 894</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 066 701</b>	<b>1 272 044</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	1 334	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 083	10 056
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 806 776	- 931 921
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>- 803 359</u>	<u>- 921 865</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>263 343</b>	<b>350 179</b>
<b>Årets resultat</b>	17	<u><b>263 343</b></u>	<u><b>350 179</b></u>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	20 952 710	21 232 079
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 952 710</b>	<b>21 232 079</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag	12	43 500	14 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 500</b>	<b>14 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 996 210</b>	<b>21 246 579</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	13	18 882	17 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	22 725	20 372
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>41 607</b>	<b>38 001</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	650 000	750 000
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	368 266	723 525
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>368 266</b>	<b>723 525</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 059 873</b>	<b>1 511 526</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>22 056 084</b>	<b>22 758 105</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 130 006	2 130 006
Fond för yttre underhåll		518 306	60 912
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>2 648 312</u>	<u>2 190 918</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 414 879	-1 307 664
Årets resultat		263 343	350 179
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-1 151 536</u>	<u>- 957 485</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>1 496 776</b></u>	<u><b>1 233 433</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit	18	50 262	50 262
Övriga skulder till kreditinstitut	19	19 457 000	21 082 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>19 507 262</u>	<u>21 132 762</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	750 000	200 000
Leverantörsskulder	20	101 887	5 107
Skatteskulder	21	–	3 549
Övriga skulder	22	7 114	–
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	193 045	183 254
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 052 046</u>	<u>391 910</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>22 056 084</b></u>	<u><b>22 758 105</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		<u>27 260 000</u>	<u>27 260 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u><b>27 260 000</b></u>	<u><b>27 260 000</b></u>
<b>Ansvarförbindelser</b>			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	78	2090

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31      2014-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 211 370	2 211 370
	<u>2 211 370</u>	<u>2 211 370</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Vattenavgifter	94 200	102 008
Övriga ersättningar	71 281	71 373
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	7
Inkassointäkter	360	180
	<u>165 843</u>	<u>173 568</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	23 239	110 912
Underhåll	511 749	203 497
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	130 230	130 230
Vägavgifter, arrende	8 250	16 500
Försäkringspremier	21 311	17 802
Kabel- och digital-TV	9 404	9 311
Återbäring från Riksbyggen	- 200	-
Förbrukningsmateriel	3 499	6 486
Vatten	105 653	96 551
El	7 843	8 205
Sophantering och återvinning	75 830	73 243
	<u>896 808</u>	<u>672 737</u>

### Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	-	126 489
Arvode för ekonomisk förvaltning	-	6 250
Förvaltningsarvode	104 816	-
Lokalkostnader	200	400
Juridiska kostnader	450	225
Arvode, yrkesrevisorer	- 850	1 800
Möteskostnader	-	50
Kreditupplysningar	-	800
Kontorsmateriel	-	2 125
Telefon och porto	870	-
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-	2
Medlems- och föreningsavgifter	1 218	1 718
Köpta tjänster	2 000	700
Bankkostnader	1 810	-
	<u>110 514</u>	<u>140 559</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	17 000	17 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	42
Föreningsvald revisor	900	- 900
Utbildning, förtroendevalda	600	1 800
Summa	18 500	17 942
Sociala kostnader	5 321	2 287
	23 821	20 229

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	279 369	279 369
	279 369	279 369

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 334	–
	1 334	–

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	490
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 898	9 405
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	45	86
Övriga ränteintäkter	140	75
	2 083	10 056

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	795 757	931 533
Övriga räntekostnader	822	–
Övriga finansiella kostnader	10 197	388
	806 776	931 921

2015-12-31      2014-12-31

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	26 309 356	26 309 356
Anslutningsavgifter	44 525	44 525
Summa anskaffningsvärden	26 353 881	26 353 881
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 077 277	-4 797 908
Anslutningsavgifter	- 44 525	- 44 525
	-5 121 802	-4 842 433
Årets avskrivning byggnader	- 279 369	- 279 369
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 401 171	-5 121 802
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 952 710	21 232 079
Varav		
Byggnader	20 952 710	21 232 079

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	9 980	9 980
Summa anskaffningsvärden	9 980	9 980
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 9 980	- 9 980
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 9 980	- 9 980
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

**Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag**

Aktier och andelar i intresseföretag	43 500	14 500
	43 500	14 500

**Not 13 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	1 077	–
Skattekonto	17 805	17 629
	18 882	17 629

2015-12-31      2014-12-31

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	359	359
Förutbetalda försäkringspremier	22 366	18 680
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	1 333
	<u>22 725</u>	<u>20 372</u>

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	650 000	750 000			
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	350 000	0,25	2016-01-12	
	Förtidslöst	- 200 000		2015-12-22	
	90 dagar	500 000	0,25	2016-02-12	
					<u>650 000</u> <u>750 000</u>

**Not 16 Kassa och bank**

Handkassa	1 000	–
Bankmedel	139 196	–
Förvaltningskonto i Swedbank	228 070	723 525
	<u>368 266</u>	<u>723 525</u>

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
			Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början			2 130 006	60 912	-1 307 664	350 179
Disposition enl. årsstämmobeslut					350 179	- 350 179
Reservering underhållsfond				562 149	- 562 149	
Ianspråktagande av underhållsfond				- 511 749	511 749	
Årets resultat						<u>263 343</u>
Vid årets slut			2 130 006	111 312	-1 007 885	<u>263 343</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 263 342 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 212 942 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.



2015-12-31      2014-12-31

**Not 18 Checkräkningskredit**

Utnyttjad checkräkningskredit	50 262	50 262
	<u>50 262</u>	<u>50 262</u>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	20 207 000	21 282 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>- 750 000</u>	<u>- 200 000</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	19 457 000	21 082 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SPARBANKEN SKÅNE	4,24%	2016-06-17	9 075 000			9 075 000
SPARBANKEN SKÅNE	4,07%	2015-06-17	9 075 000		9 075 000	0
SPARBANKEN SKÅNE	5,15%	Rörligt lån	3 132 500		3 132 500	0
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,53%	Rörligt lån		1 107 000	375 000	732 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,99%	2020-06-17		10 400 000		10 400 000
			<b>21 282 500</b>	<b>11 507 000</b>	<b>12 582 500</b>	<b>20 207 000</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 750 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 000 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 16 457 000 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	103 220	5 107
Ej reskontraförda leverantörsskulder	<u>- 1 333</u>	<u>-</u>
	101 887	5 107

**Not 21 Skatteskulder**

Skatteskulder	-	3 549
	<u>-</u>	<u>3 549</u>

**Not 22 Övriga skulder**

Avräkning hyror och avgifter	180	-
Övriga kortfristiga låneskulder	<u>6 934</u>	<u>-</u>
	7 114	-

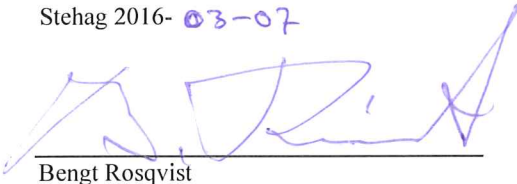
**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	5 640	3 576
Upplupna räntekostnader	1 851	-
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 838	-
Upplupna elkostnader	2 063	2 034
Upplupna revisionsarvoden	50	1 800
Upplupna styrelsearvoden	-	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	600	13 109
Beräknat förvaltningsarvode	17 000	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>163 003</u>	<u>146 735</u>
	193 045	183 254

2015-12-31

2014-12-31

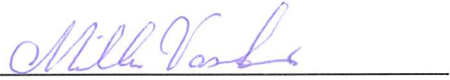
Stehag 2016-03-07



Bengt Rosqvist



Fredrik Holm



Mirella Vastesson

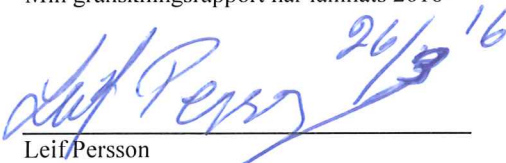


Bo Wallén



Frank Fagerlund

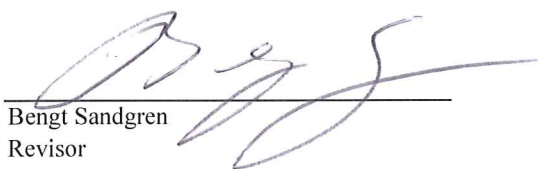
Min granskningsrapport har lämnats 2016-



Leif Persson  
Föreningsvald revisor

Min revisionsberättelse har lämnats

16-03-30



Bengt Sandgren  
Revisor

## Revisionsberättelse


Undertecknad, av Brf Stehagen, utsedd att granska föreningens räkenskaper för perioden 1 januari – 31 december 2015 får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Jag har tagit del av föreningens räkenskaper och övriga handlingar som kan ha betydelse för revisionen.

Räkenskaperna är väl förda och verifikationer finns för såväl inkomster som utgifter.

Då granskningen av föreningens räkenskaper inte givit anledning till anmärkning och då de av styrelsen vidtagna åtgärder synes har varit för föreningens bästa tillstyrker jag ansvarsfrihet för styrelsen och kassören för den tid revisionen omfattar.

Eslöv i mars 2016

  
.....  
Bengt Sandgren  
Extern revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör

utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

# BRF STEHAGEN

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF STEHAGEN i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)