

Brf Stabbygårdarna

# Årsredovisning 2016



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

# Årsredovisning för Brf Stabbygårdarna

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Stabbygårdarna registrerades 1952.08.01 Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

### Fastigheten

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring.

Föreningen upplåter 56 lägenheter med bostadsrätt .

3 rum och kök	6 st	417 kv.m
3 rum inkl. uthyrningsrum och kök	35 st	2 690 kv.m
4 rum inkl. uthyrningsrum och kök	14 st	1 274 kv.m
5 rum och kök	1 st	110 kv.m
Garage, varav ett använts till glasinsamling		20 st
Parkeringsplatser		17 st
Total bostadsarea uppgår till		4 491 kv.m
Total tomtarea uppgår till		9 309 kv.m

Föreningen äger fastigheten Luthagen 7:5 där två bostadshus är uppförda. Hällbygatan 34 - 36 och Prästgårdsgatan 9. Husen är byggda under perioden 1950 - 54. I byggnaderna finns 56 lägenheter, en uthyrningslokal, en gemensam föreningslokal och gemensam hobbylokal samt 20 garage. Föreningen har också 17 parkeringsplatser till medlemmarnas förfogade. Tvättstugor finns i källaren i båda husen. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Byggnadens uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

### Genomfört underhåll

Stamreovering	1999
Takomläggning	2001
Renovering ventilationssystem	2002
Asfaltering och lekplatsunderhåll	2005
Styrcentral för uppvärmning	2006
Måleriarbeten	2007
Måleriarbeten	2008
Säkerhetsdörrar	2009/2010
Fönsterbyte och balkongrenovering	2011/2012
Takfönster	2014
Målning trapphus	2016

## Styrelsen

Gustaf Helsing	Ordförande
Natasha Eckborg	Ledamot
Andreas Gref	Ledamot
Susanna Johnston	Ledamot
Per Sergerros Blad	Ledamot
Ulrika Björk	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:  
Natasha Eckborg och Susanna Johnston.

## Revisorer

Anders Johansson	Revisor
Niklas Gåfväls	Revisor, flyttat under året

## Valberedning

Ulla Hägglund  
Henrik Hallbert

## Stämma och sammanträden

Föreningens ordinarie föreningsstämma hölls 2016.04.25. Styrelsen har under 2016 haft 10 st protokollförda sammanträden.

## Avtal

Fastighetsskötsel och städning av trapphus och källaren har utförts av Sweax  
Föreningen har avtal med Certego avseende förvaring av nycklar.  
Föreningen har Kabel-TV via Com hem samt gruppanslutning av bredband via Bredbandsbolaget.  
Mediator har anlåtats för den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregistret.

## Överlåtelser

Under 2016 har 3 överlåtelser av bostadsrätt skett.

Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är: enligt stadgarna och hyresnämndens rekommendationer.

## Fastighetsunderhåll under året

Kostnaderna för fastighetens underhåll uppgår till 1 083 037 kr, varav reparationer 185 323 kr.  
Den största åtgärden under året har varit:

Alviks Måleri 669 844 kr

## Värme och el, jämförelsetal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Värme (Mvh)	753	743	773	792	816	799
El (Kwh)	63 879	59 478	66 239	76 124	74 810	79 710

## Avgiftsändringar

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

## Ekonomi, jämförelsetal

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning (tkr)	2 880	2 893	2 904	2 896
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-428	316	69	275
Balansomslutning (tkr)	11 839	12 445	12 504	13 133
Soliditet (eget kapital/balansomslutning)	12,4%	15,2%	12,6%	11,5%
Bankskuld/lgh. yta (kr/kvm)	2 132	2 222	2 312	2 401
Genomsnittlig årsavgift bostäder (kr/kv.m)	602	602	602	602

## Verksamheten under året

Byte försäkringsbolag vid årsskiftet 16/17 från If till Trygg Hansa, bostadsrättstillägg ingår i försäkringen.

Installation av gårdsbelysning.

Flytt av sopskåp vid Prästgårdsgatan.

Trapphusen har blivit målade under året och ny LED-belysning installerats.

## Verksamheten under kommande år

Målning av källare på Prästgårdsgatan.

Renovering av duscharna både på Hällbygatan och Prästgårdsgatan. Renovering av wc på Prästgårdsgatan med byte av handfat och toalettstol.

Byte av tak på Hällbygatan och montering av solceller på taket på Hällbygatan.

## Underhållsplanering

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen med minst 0,3% av fastighetens byggnadsvärde. Föreningen har under året amorterat 404 000 kr (4,0%) av föreningens ingående skuld 2016.

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre repara- tionsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	229 965	932 554	413 569	315 637
Disposition av 2015 års resultat		78 900	236 737	-315 637
Uttag enligt stämmobeslut				
Årets resultat				-428 108
Belopp vid årets utgång	<u>229 965</u>	<u>1 011 454</u>	<u>650 306</u>	<u>-428 108</u>

## Förslag till resultatdisposition:

Avsättning och uttag ur yttre reparationsfonden görs inom resultatdispositionen efter beslut av behörigt organ. Behörigt organ i denna bostadsrättsförening är föreningsstämman.

Till föreningsstämmans disposition står:

Balanserat resultat	650 306
Årets resultat	<u>-428 108</u>
	222 198

Styrelsen föreslår att:

Till yttre reparationsfonden avsättes	78 900
Ur yttre reparationsfonden ianspråktas	-508 000
till balanserat resultat överföres	<u>651 298</u>
	222 198

## RESULTATRÄKNING

<u>Nettoomsättning</u>	<u>2016</u>	<u>INTÄKTER</u>	<u>Not</u>	<u>2015</u>	
Årsavgifter	2 704 704			2 704 704	
Hysesintäkter	175 614	2 880 318	1	188 760	2 893 464
<b><u>Övriga rörelseintäkter</u></b>					
Övriga intäkter		602			421
<b>SUMMA INTÄKTER</b>		<u>2 880 920</u>			<u>2 893 885</u>

## RÖRELSENS KOSTNADER

### Kostnader för fastighetsförvaltning

Driftskostnader	-1 527 991		2	-1 503 335	
Administrationskostnader	-83 876			-81 040	
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	-74 612	-1 686 479	3	-71 642	-1 656 017

### Reparation och underhållskostnader

Reparationer	-185 323			-186 951	
Planerat underhåll	-897 714	-1 083 037		-122 297	-309 248
Personalkostnader		-48 625	4		-41 630

### Avskrivningar, materiella tillgångar

Byggnader		-419 064			-419 064
-----------	--	----------	--	--	----------

### **RÖRELSERESULTAT**

	-356 285				467 926
--	----------	--	--	--	---------

### Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	38			116	
Räntekostnader	-71 861	-71 823		-152 405	-152 289

### **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**

		-428 108			315 637
--	--	----------	--	--	---------

### **ÅRETS RESULTAT**

		<u>-428 108</u>			<u>315 637</u>
--	--	-----------------	--	--	----------------

## BALANSRÄKNING

	<u>2016</u>	<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>Not</u>	<u>2015</u>	
<b><u>Materiella anläggningstillgångar</u></b>					
Byggnader	10 409 036		<b>5</b>	10 828 100	
Mark	76 800	10 485 836		76 800	10 904 900
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>					
<b><u>Kortfristiga fordringar</u></b>					
Övriga fordringar	4 406			494	
Förutb.kostnader/uppl.intäkter	128 717	133 123	<b>6</b>	154 850	155 344
Kassa och bank		<u>1 219 594</u>			<u>1 384 364</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>11 838 553</u>			<u>12 444 608</u>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b><u>Bundet eget kapital</u></b>					
Insatsskapital	229 965			229 965	
Yttre reparationsfond	1 011 454	1 241 419		932 554	1 162 519
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>					
Balanserat resultat	650 306			413 569	
Årets resultat	-428 108	222 198		315 637	729 206
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>					
Skulder till kreditinstitut		9 169 000	<b>7</b>		9 573 000
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>					
Kortfristig skuld till kreditinst.	404 000			404 000	
Leverantörsskulder	482 333			286 388	
Egna skatteskulder	6 300			5 938	
Upplupna kostnader	86 702		<b>8</b>	69 081	
Förskottsinsbetalda hyror/avg	226 601	1 205 936		214 476	979 883
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<u>11 838 553</u>			<u>12 444 608</u>

## **NOTER**

### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed. Principerna är oförändrade från föregående år.

### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Huvudindelningen är byggnad och mark. Byggnaden består av ett antal komponenter, se uppdelning not 5. Ingen avskrivning sker på mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnaden	100 år
Fastighetförbättringar	50 år
Stamreovering	40 år
Säkerhetsdörrar	20 år
Fönsterbyte/balkongreovering	40 år

### **Värderingsprinciper**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningskostnaden.

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Belopp anges i hela kronor (SEK).

### **NOT NR 1**

#### **Hysesintäkter**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Hyra parkering/garage	169 167	175 998
Hyra lokal	6 447	12 762
SUMMA	<u>175 614</u>	<u>188 760</u>

### **NOT NR 2**

#### **Driftskostnader**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Fastighetsskötsel, entr	176 280	169 947
Fastighetsskötsel, extra	39 453	47 029
Städning	112 830	108 394
Serviceavtal	12 400	12 027
EI	87 849	87 558
Värme	632 720	618 144
Vatten	119 019	126 190
Sophämtning	84 101	75 162
Försäkring	102 682	96 034
Kabel TV, inkl. bredband	133 418	133 296
Förbrukningsinventarier	0	6 275
Övriga fastighetskostnader	<u>27 239</u>	<u>23 279</u>
SUMMA	<u>1 527 991</u>	<u>1 503 335</u>



**NOT NR 3**

**Fastighetsskatt/avgift**

Fastigheten har åsatts värdeår 1953 och betalar därmed en kommunal fastighetsavgift (som för 2015 uppgick till maximalt 1.243 kr/lgh och för 2016 maximalt 1.268 kr/lgh) samt fastighetsskatt för lokaler (1% av gällande taxeringsvärde).

Taxeringsvärdet framgår av annan not.

**NOT NR 4**

**Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Arvode, lön och övriga ersättningar till styrelse	33 000	28 000
Övriga arvoden	<u>4 000</u>	<u>4 000</u>
Summa arvoden	37 000	32 000
Sociala avgifter	<u>11 625</u>	<u>9 630</u>
SUMMA ARVODEN OCH SOC.AVG.	<u>48 625</u>	<u>41 630</u>

**NOT NR 5**

**Luthagen 7:5**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Taxeringsvärde:	59 014 000	50 452 000
Byggnadsvärde	34 614 000	33 452 000
Markvärde	<u>24 400 000</u>	<u>17 000 000</u>
SUMMA TAXERINGSVÄRDE	<u>59 014 000</u>	<u>50 452 000</u>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:**

Bostäder	58 400 000	50 000 000
Lokaler	614 000	452 000

**Bokfört värde:**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
<b>Byggnader</b>	2 632 657	2 632 657
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 287 495	-2 261 169
Årets avskrivningar	<u>-26 326</u>	<u>-26 326</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 313 821	-2 287 495
Utgående restvärde enligt plan	<u>318 836</u>	<u>345 162</u>
<b>Fastighetsförbättringar</b>	3 511 896	3 511 896
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 521 458	-1 451 220
Årets avskrivningar	<u>-70 238</u>	<u>-70 238</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 591 696	-1 521 458
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 920 200</u>	<u>1 990 438</u>
<b>Stamreovering</b>	7 900 000	7 900 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 357 500	-3 160 000
Årets avskrivningar	<u>-197 500</u>	<u>-197 500</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 555 000	-3 357 500
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 345 000</u>	<u>4 542 500</u>

<b>Säkerhetsdörrar</b>	500 000	500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-150 000	-125 000
Årets avskrivningar	<u>-25 000</u>	<u>-25 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 000	-150 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>325 000</u>	<u>350 000</u>
<b>Fönsterbyte/balkongreovering</b>	4 000 000	4 000 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-400 000	-300 000
Årets avskrivningar	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 000	-400 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 500 000</u>	<u>3 600 000</u>
<b>SUMMA BOKFÖRT VÄRDE</b>	<u>10 409 036</u>	<u>10 828 100</u>

**NOT NR 6**

**Förutbet.kostn./uppl.intäkter**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Förutbetalad försäkringskostnad	70 659	97 793
Förutbetalad kostnad för kabel-TV inkl. bredband	33 413	33 332
Förutbetalad kostnad för fastighetskötsel	<u>24 645</u>	<u>23 725</u>
<b>SUMMA</b>	<u>128 717</u>	<u>154 850</u>

**NOT NR 7**

**Skulder kreditinstitut**

	<b><u>Räntejust.</u></b>	<b><u>Ränta</u></b>	<b><u>Skuld</u></b>
Swedbank	2017.03.28	0,622%	5 913 000
Nordea	2017.01.13	0,540%	<u>3 660 000</u>
<b>SUMMA FASTIGHETSLÅN</b>			<u>9 573 000</u>
Kortfristig del av fastighetslån - nästa års amortering			-404 000
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA LÅNESKULDER</b>			<u>9 169 000</u>
Härav del som förfaller till betalning senare än 2021.12.31			7 553 000

**NOT NR 8**

**Uppl.kostn./förutbet.intäkter**

	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Upplupen räntekostnad	5 019	7 085
Upplupna styrelsearvoden	37 000	28 000
Upplupna revisionsarvoden	4 000	0
Upplupna revisionsarvoden 2015	4 000	4 000
Upplupna sociala avgifter	14 139	10 054
Sweax	6 228	19 942
Ocab	<u>16 316</u>	<u>0</u>
<b>SUMMA</b>	<u>86 702</u>	<u>69 081</u>

**NOT NR 9**

**Ställda säkerheter**

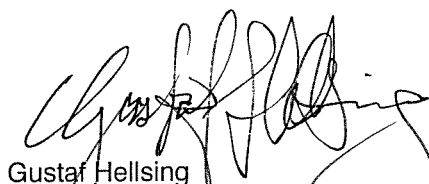
	<b><u>2016</u></b>	<b><u>2015</u></b>
Fastighetsinteckningar	12 122 000	12 122 000

**NOT NR 10**

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat från räkenskapsårets slut fram till styrelsens undertecknande.

Uppsala 10/4-17



Gustaf Hellsing



Natasha Eckborg



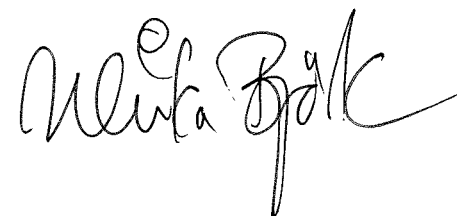
Andreas Gref



Susanna Johnston



Per Segerros Blad



**REVISIONSPÅTECKNING**

Revisionsberättelse har avgivits den 17/4-2017



Anders Johansson

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stabbygdarna

Org.nr 717600-3171

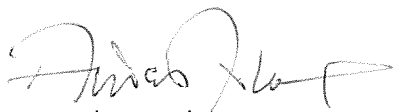
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stabbygdarna för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

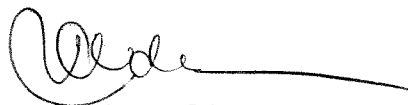
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 17 april 2017



Anders Johansson



Mattias Waldau

## Ordförklaringar

**Anläggningstillgångar.** Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk. Exempelvis mark och byggnader.

**Ansvarsförbindelser.** Åtagande för föreningen som inte syns i balansräkningen. Exempelvis borgensförbindelse.

**Avskrivningar.** Är den kostnad som skall motsvara värdeminskning på bland annat föreningens byggnad och inventarier.

**Balanserat resultat.** Det över- eller underskott som förs över till följande verksamhetsår. På den ordinarie föreningsstämman beslutas det om hur verksamhetsårets resultat skall behandlas.

**Balansräkning.** Visar föreningens tillgångar, fordringar, eget kapital, skulder och resultat vid verksamhetsårets slut.

**Fond för yttre underhåll.** Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden kan användas för reparations- och underhållsarbeten.

**Förvaltningsberättelse.** Är den del av årsredovisningen som i text förklarar och beskriver det avslutade verksamhetsåret.

**Kortfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala inom ett år.

**Långfristiga skulder.** Skulder som föreningen skall betala först om ett eller flera år.

**Omsättningstillgångar.** Tillgångar av kortvarig karaktär. Exempelvis bankkonto.

**Resultaträkning.** Visar i siffror föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott.

**Ställda pantar.** Avser de fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för föreningens lån samt eventuella borgensförbindelser.

**Årsavgift.** För att täcka föreningens kostnader och avsättningar betalar medlemmarna en årsavgift. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste intäkt.

**Årsredovisning.** Handling styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning samt noter.



**MEDIATOR**  
FASTIGHETSKONSULT

Besöksadress Sjukhusvägen 3  
Box 3080, 750 03 Uppsala  
Telefon 018-13 14 50  
[www.mediator.se](http://www.mediator.se)