

Årsredovisning för

Brf Stenhuggaren nr 3-5

716444-5517

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stenhuggaren nr 3-5, 716444-5517 får härmed avge årsredovisning för 2016.

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	1988-08-08
Ekonomiska planen registrerades	2006-01-20
Stadgarna registrerades	2016-01-15

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Roll

Peter Müller	Ordförande
Kicki Selander	Ledamot
Jennie Emilsson	Ledamot
Eva Edvardsson	Ledamot
Johan Melander-Hagborg	Ledamot

Styrelsesuppleant

Hanna Ljungstedt

Valberedning

Niclas Freden

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträde.

Ordinarie stämma hölls 2016-04-19. I stämman deltog 9 medlemmar som representerade 9 lägenheter.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mathias Ljung, auktoriserad revisor

Fakta om fastigheten

Vid förvärvet 2006 upprättade föreningen en underhållsplan som sträckte sig mellan åren 2006-2014. Mycket av underhållen har åtgärdats, samt en del av punkterna har omprioriterats under de gångna åren.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Syftet med ett längre intervall är att kunna göra en bättre långsiktig ekonomisk kalkyl för föreningen. Föreningen besiktigade fastigheten och reviderade underhållsplanen 2015 tillsammans med byggtknisk konsult från Vågen AB.

Fastighetsbeteckning	Kommun
Källtorp 62:4	Göteborg
Byggnadsår	1937
Värdeår	1970
Total byggnadsyta	1 351 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	21

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
3	13	5	-	-	-	21

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltnings AB
Revision	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Medlemsinformation

Antalmedlemmar

Vid årets början	30 medlemmar
Vid årets slut	34 medlemmar
Antal överlåtelse under året	3 lägenheter

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad vinst / Förlust</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets börja	15 049 325	258 266	-843 253	76 851
Disp. enligt stämmobeslut				
Omföring av resultat			76 851	-76 851
Avsättning till underhållsfond		37 333	-37 333	
Årets resultat				98 328
Vid årets utgång	15 049 325	295 599	-803 735	98 328

Fond för yttreunderhåll

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Vid årets början	258 266	220 933
Avsättning yttrefond	37 333	37 333
Summa	295 599	258 266

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året höjt årsavgifterna med 5 % för samtliga medlemmar. Föreningen följer noga den ekonomiska utvecklingen och tar kontinuerligt ställning om avgifterna bör höjas på grund av ökade räntor eller oplanerade underhållsåtgärder.

Årsavgifterna för 2016 uppgick i genomsnitt till 753 kr/m²/år.

Övernattningslägenheten finns inte kvar i föreningen.

Vid årsskiftet 2015/2016 bytte vår förening ekonomisk förvaltare till NordicLife Förvaltning.

Tekniskt underhåll

Utförda åtgärder 2016

Byte av 5 st ytterarmaturer över entrédörrar samt komplettering av 1 st på gavel
Tillrättande av elinstallationer inom källare samt utbyte av samtliga armaturer
Målning och upprustning av fastighetens sockel och fönster i källaren
Byte av en stamventil till värmeanläggningen i källare
Byte av ena tvättmaskinen

Utförda åtgärder 2015

Besiktning av fastigheten och upprättande av ny underhållsplan

Utförda åtgärder 2014

Byte av samtliga 5 entrédörrar
Målning utsida fönster samt fönsterbleck
Byte av en stamventil till värmeanläggningen i källare
Upphandling av OVK-besiktning
Upphandling av fastighetsbesiktning och uppgradering av långsiktig underhållsplan

Utförda åtgärder 2013

Byte av trasiga balkongdörrar
Upphandling, översyn och beställning av byte av entrédörrar samt lås till källardörrarna
Översyn av tak
Indragning av fiber från Bredbandsbolaget
Fortsatt upprustning av trädgården med nya träd och buskar
Reparation samt byte av grindarna till gården
Byte av trasiga termostater i lägenheter

Utförda åtgärder 2012

Helrenovering av tvättstugan
Inköp av en ny tvättmaskin, renovering av en gammal tvättmaskin
Iordningställande av övernattningsrum i källaren
Byte av viss belysning på innergården
Upprustning av trädgården med en rabatt

Utförda åtgärder 2011

Klinkning i källaren (vissa delar av källargångarna)
Byte av ventiler på vattenrör i källaren samt installation av avstängningskranar för varm- och kallvatten
Byte av dagvattenpump på innergården
Byte av en tvättmaskin i tvättstugan
Byte av glas i ett källarfönster
Byte av trasiga termostater på element i diverse lägenheter
Smörjning av ventiler i källaren samt inspektion av expansionskärlet
Iordningställande av träningsrum i källaren samt inköp av löpband

Utförda åtgärder 2010

Målning av tak, väggar, ut- och invändiga fönster och klinkning av golv i källaren
Målning av tak och väggar samt byte av toasits på toaletten i källaren
I gamla skyddsrummet har nytt fönster satts in, fuktskador åtgärdade samt målning av tak och väggar
Målning av tak och väggar i cykelrum (K01 och K02)
Målning av tak och väggar i pannrum, styrelserum och verktygsförrådet
Målning av tak och väggar, klinkning av golv, iordningställande av torkrum med torkaggregat samt två fläktar oh linor i grovsoprummet

Lagning av puts på sockeln samt målning av sockel
Staketet har styrkts med träbets och åtgärdats. Plattor lagda längs staket för att minska ogrästtillväxt
I trapphusen har diverse skador på golvet åtgärdats och dörrstoppar har monterats på alla lägenhetsdörrar
Brandöversyn utförd samt montering av brandsläckare

Utförda åtgärder 2006-2009

Upphandling och uppgradering av ny leverantör för kabel-tv/internet

Återställande av markytor

Byggande av staket runt tomten

Inköp av utemöbler

Anläggning av blommor och buskar

Upphandling/bygga av sophus

Inköp av centrifug

Energideklaration av fastigheten

Radonmätning

Temporär lagning av läckande tak

Omläggning av tak, samt byte av takpannor

Byte av tak- och vindsfönster

Byte av rötskadade fönster

Renovering balkonger och byte av balkongräcken

Byte av häng- och stuprännor

Ommålning i källarutrymmen

ordningställande av cykelparkering

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	Belopp i kr 2013-12-31
Nettoomsättning	1 058 136	1 024 163	991 902	933 290
Resultat efter finansiella poster	98 328	76 851	-241 156	-73 368
Balansomslutning	21 341 103	21 091 089	21 067 113	21 320 004
Årsavgift bostäder kr/kvm/år	753	718	704	687
Fond för yttre underhåll	295 599	258 266	220 933	183 600
Soliditet %	68	68	68	68

Definitioner: se not 1

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-803 735
Årets resultat	98 328
Avsättning till underhållsfond	-37 333
Återstår till föreningensstämmans förfogande	-742 740
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:	
Balanseras i ny räkning	-742 740
	-742 740

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 058 136	1 023 947
Övriga rörelseintäkter, återbäring LF		2 880	216
		<u>1 061 016</u>	<u>1 024 163</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-441 689	-416 507
Övriga externa kostnader	4	-158 545	-82 826
Personalkostnader	5	-53 629	-64 081
Av/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-273 507	-273 507
Rörelseresultat		<u>133 646</u>	<u>187 242</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	37	99
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-35 355	-110 490
Resultat efter finansiella poster		<u>98 328</u>	<u>76 851</u>
Årets resultat		<u>98 328</u>	<u>76 851</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 684 461	20 314 363
Markanläggningar	9	48 687	53 437
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
		<u>20 733 148</u>	<u>20 367 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 733 148</u>	<u>20 367 800</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	3 148	30 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	39 647	13 351
		<u>42 795</u>	<u>43 940</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>565 160</u>	<u>679 349</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>607 955</u>	<u>723 289</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 341 103</u>	<u>21 091 089</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		15 049 325	15 049 325
Fond för yttre underhåll		295 599	258 266
		<u>15 344 924</u>	<u>15 307 591</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-803 735	-843 253
Årets resultat		98 328	76 851
		<u>-705 407</u>	<u>-766 402</u>
Summa eget kapital		<u>14 639 517</u>	<u>14 541 189</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13		
	14	6 213 750	6 286 750
		<u>6 213 750</u>	<u>6 286 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	73 000	73 000
Leverantörsskulder		216 811	15 066
Skatteskulder	15	52 731	51 660
Övriga kortfristiga skulder		10 672	4 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	134 622	119 054
		<u>487 836</u>	<u>263 150</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 341 103</u>	<u>21 091 089</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).

Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärde om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnad.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Per år</i>	<i>År</i>
Stomme	1,0%	100
Fasader	2,0%	50
Yttretak	2,0%	50
Fönster	2,0%	50
Hissar, ledningar	2,5%	40
Övrigt	2,5%	40
Markanläggningar	5,0%	20

Inventarier, verktyg och installationer	10%	10
---	-----	----

Användning av finansiella instrument

Fordringar

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegrän och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegrän

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	1 016 739	970 028
Hysesintäkter hyresrätter	2 200	12 304
Bredbandsavgifter	39 199	41 576
Öresutjämning	-2	39
Summa	1 058 136	1 023 947

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
EL	23 375	19 191
Fjärrvärme	164 258	142 023
Vatten	44 461	54 341
Renhållning	63 538	51 930
	295 632	267 485

Rörelsekostnader

Fastighetsskötsel / lokavård	-	11 818
Kabel-TV	23 288	22 768
Fastighetsförsäkringar	25 110	24 001
Bredband fastighet avtal	387	387
Övriga avgifter	-	4 339
	48 785	63 313

Löpande reparationer och underhåll

Reparation/underhåll, serviceavtal	6 644	-
Reparation av gemensamma utrymmen	38 201	19 606

Reparation av installationer	25 799	7 500
	<u>70 644</u>	<u>27 106</u>
Planerat reparationer och underhåll		
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	-	32 500
	-	<u>32 500</u>
Fastighetsavgift	26 628	26 103
	<u>26 628</u>	<u>26 103</u>
Summa	<u>441 689</u>	<u>416 507</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Revision	30 375	15 938
Ekonomisk förvaltning	25 000	24 951
Bredband förening	41 618	38 078
Bankkostnader	3 516	1 343
Föreningskostnader	1 434	1 930
Konsultarvoden	55 772	-
Övriga kostnader	830	586
Summa	<u>158 545</u>	<u>82 826</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Under året har föreningen haft en anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner och andra ersättningar:	10 054	20 319
Styrelsearvode	33 375	33 300
Sociala kostnader	10 200	10 462
Summa	<u>53 629</u>	<u>64 081</u>

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ränteintäkter, övriga	37	99
Summa	<u>37</u>	<u>99</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, hypotek	35 355	110 490
Summa	<u>35 355</u>	<u>110 490</u>

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
-Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 083 988	22 083 988
-Årets aktiveringar	638 855	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 722 843	22 083 988
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 769 625	-1 500 868
-Årets avskrivningar	-268 757	-268 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 038 382	-1 769 625
Utgående restvärde enligt plan	20 684 461	20 314 363
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	7 454 540	7 454 540
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	7 000 000
Summa taxeringsvärde	24 200 000	18 200 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	13 000 000	11 200 000

Not 9 Markanläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 000	95 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 000	95 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-41 563	-36 813
Avskrivningar	-4 750	-4 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 313	-41 563
Utgående restvärde enligt plan	48 687	53 437

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	6 885	6 885
	6 885	6 885
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 885	-6 885
	-6 885	-6 885
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	268	25 937
Övriga kortfristiga fordringar / Länsförsäkringar	2 880	4 652
	3 148	30 589

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremie	4 216	4 026
Bredband / kabel-TV	9 427	9 325
Förvaltningsarvode	26 004	-
	39 647	13 351

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 790 000	8 790 000
Summa ställda säkerheter	8 790 000	8 790 000

Eventalförpliktelse

Eventalförpliktelse	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Not 14 Långfristiga skulder

	Ränta %	2016-12-31	2015-12-31	Nästa villkor- förändring
Nordea, 3978 87 53957	0,859	1 300 000	1 300 000	2017-12-27
Nordea, 3978 84 39764	0,361	2 600 000	2 600 000	2017-01-30
Nordea, 3978 86 98638	0,810	2 313 750	2 386 750	2017-11-15
Korfristiga del av skulder		73 000	73 000	
		6 286 750	6 359 750	

Not 15 Skatteskulder

	2016-12-31	2015-12-31
Skatteskulder	26 103	25 557
Årets fastighetsskatt	26 628	26 103
	52 731	51 660

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Personalkostnader	-	15 949
Revisionsarvode	15 000	-
Räntekostnader	2 321	9 916
Driftkostnader	27 611	46 034
Hyses- och årsavgifter	89 690	47 155
	134 622	119 054