

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Stengodset 5**

716422-1660

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Stengodset 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-12-17 Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Stengodset 5 byggdes 1927 och har värdeår 1970. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1171 kvm varav 1171 kvm utgör lägenhetsyta. Tomtytan är 1462 kvm. Marken till fastigheten innehåses med äganderätt.

Fastigheten består av 26st medlemslägenheter varav 5st har överlåtits under året

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Söderberg & Partners.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av T&T Förvaltning AB.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Johan Gustafsson	Ordförande tom 2015-11-19
Åsa Hjelmquist	Ordförande from 2015-11-19
Susanne Berggren	Kassör
Alexander Paulsson	Ledamot
Anna Westermark	Ledamot
Lisa Ågevik	Suppleant
Anna Ericsson	Suppleant

Revisor har varit Håkan Daniels.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2015-04-19. Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvodet till styrelse har utbetalts med 4 995 kr.

4)

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Genomförd åtgärd 2015

- Montering av säkerhetsutrustning på tak, samt värmeslingor i stuprör
- Spolning av stammarna i hela fastigheten
- En kungsbalkong har byggts på våning 5 mot gården, bekostad av medlemmen själv.
- OVK-besiktning med uppföljning av samtliga anmärkning

#### Planerad åtgärd 2016

- Åtgärda samtliga punkter från OVK besiktningen som avser föreningens gemensamma utrymmen. Offert ej erhållen.
- Reparation av kungsbalkonger mot gatan efter vattenskada, samt renovering av fönsterna mot gatan. Beräknad kostnad ca 400 000:-

### Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 28 400 000 kr varav 16 000 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har höjts med 10 % från den 1 januari 2015.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (Kr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	808 588	650 878	650 878	650 887
Resultat efter fin.Poster	325 764	-456 591	-352 246	-151 912
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	611	556	556	556
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 250	5 037	4 783	4 185
Elkostnad/kvm totalyta	17	19	25	27
Värmekostnad/kvm totalyta	128	136	148	149
Vattenkostnad/kvm totalyta	32	31	31	32
Avsättn. undehållsfond/kvm tot.	73	73	73	65
Soliditet (%)	50	52	54	59

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

*Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

*Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskickade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.*

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 709 851
avsättning till yttre underhållsfond	-85 200
årets förlust	-162 543
	<b>-1 957 594</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 957 594

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	808 587	663 137
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>808 587</b>	<b>663 137</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-555 878	-720 241
Övriga externa kostnader	3	-122 922	-71 869
Arvoden och personalkostnader	4	-4 995	-6 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-209 176	-200 585
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-892 971</b>	<b>-999 688</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-84 384</b>	<b>-336 551</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59	154
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 218	-120 194
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-78 159</b>	<b>-120 040</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-162 543</b>	<b>-456 591</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-162 543</b>	<b>-456 591</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-162 543</b>	<b>-456 591</b>

⇒

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5	12 136 597	12 165 088
Maskiner	6	11 588	17 384
Inventarier	7	6 124	9 187
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 154 309</b>	<b>12 191 659</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 157 109</b>	<b>12 194 459</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Kundfordringar		8 464	0
Övriga fordringar		7 094	67 418
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	28 212	27 201
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 770</b>	<b>94 619</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		343 837	161 465
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>343 837</b>	<b>161 465</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>387 607</b>	<b>256 084</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 544 716</b>	<b>12 450 543</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		7 172 956	7 172 956
Upplåtelseavgifter		450 000	450 000
Reservfond		27 624	27 624
Fond för yttre underhåll		542 400	457 200
Balkongfond		21 150	13 350
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 214 130</b>	<b>8 121 130</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 795 051	-1 253 260
Årets resultat		-162 543	-456 591
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 957 594</b>	<b>-1 709 851</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 256 536</b>	<b>6 411 279</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 000 000	5 750 000
Övriga skulder		148 883	148 883
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 148 883</b>	<b>5 898 883</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		36 556	18 988
Förutbetalda avgifter och hyror		57 092	32 561
Upplupna kostnader	11	45 649	88 832
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>139 297</b>	<b>140 381</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 544 716</b>	<b>12 450 543</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar		6 000 000	5 750 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>6 000 000</b>	<b>5 750 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år och följer Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

### Avskrivningar

#### Matriella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år
Tak	20 år
Maskiner	10 år
Inventarier	10 år

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	715 966	650 878
Överlåtelseavgift	5 562	12 222
Öres- och kronutjämning	-58	38
Övriga rörelseintäkter	4 584	0
Andrahandsuthyrning	4 450	0
Försäkringsersättning	78 084	0
	<b>808 588</b>	<b>663 138</b>

↳

## Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Tvättstuga	3 439	16 693
Trapphus	1 056	0
Dörrar och lås	5 776	5 798
VA	27 500	0
Värme	1 088	2 312
Ventilation	0	1 932
El	456	0
Hissar	14 344	5 235
Tak	18 030	0
Fasader	27 469	0
Fönster	0	5 313
Gård	5 091	13 345
Vattenskada	79 400	292 662
Fastighetsskötsel grundavtal	28 752	31 904
Fastighetsskötsel extradeb	0	7 528
Trädgårdsskötsel	6 046	14 280
Städning grundavtal	25 860	24 716
Städning extradebiteringar	612	1 250
Sotning	1 466	0
OVK	14 125	0
Hiss serviceavtal	7 155	3 773
Elavgifter	20 244	21 761
Uppvärmning	150 445	159 339
Vatten	37 770	36 756
Sophämtning	20 368	19 531
Grovsopor	7 016	5 219
Fastighetsförsäkring	11 228	10 540
Kabel-tv	6 736	6 744
Bredband	2 088	1 968
Kommunal fastighetsavgift	32 318	31 642
	<b>555 878</b>	<b>720 241</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsmaterial	948	4 543
Trivselkostnader	1 216	0
Hemsida	668	0
Administration, kontorsmaterie	3 301	1 853
Styrelseomkostnader	9 134	10 781
Revisionsarvode extern revisor	12 950	13 125
Möteskostnader	0	769
Arvode ekonomisk förvaltn.	37 096	31 970
Extradeb. ekonomiskförvaltn	231	1 080
Konsultarvoden	43 750	0
Bankkostnader	9 149	3 268
Medlems- och föreningsavgifter	4 480	4 480
	<b>122 923</b>	<b>71 869</b>

↪



#### Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	4 995	6 993
	<b>4 995</b>	<b>6 993</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 358 682	11 358 682
Inköp	171 826	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 530 508</b>	<b>11 358 682</b>
Ingående avskrivningar	-2 364 252	-2 172 526
Årets avskrivningar	-200 317	-191 726
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 564 569</b>	<b>-2 364 252</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 965 939</b>	<b>8 994 430</b>
Taxeringsvärden byggnader	12 400 000	12 400 000
Taxeringsvärden mark	16 000 000	16 000 000
	<b>28 400 000</b>	<b>28 400 000</b>
Bokfört värde byggnader	8 965 939	8 994 430
Bokfört värde mark	3 170 657	3 170 657
	<b>12 136 596</b>	<b>12 165 087</b>

#### Not 6 Maskiner

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 955	57 955
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>57 955</b>	<b>57 955</b>
Ingående avskrivningar	-40 571	-34 775
Årets avskrivningar	-5 796	-5 796
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-46 367</b>	<b>-40 571</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 588</b>	<b>17 384</b>

4

### Not 7 Inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 628	30 628
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 628</b>	<b>30 628</b>
Ingående avskrivningar	-21 441	-18 378
Årets avskrivningar	-3 063	-3 063
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 504</b>	<b>-21 441</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 124</b>	<b>9 187</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	3 824	3 579
Förutbetald kabel-TV	1 685	1 684
Förutbetald ekonomisk förvaltning	9 275	9 274
Förutbetald hisservice	1 410	771
Förutbetald bredband	164	225
Förutbetald fastighetsskötsel	7 374	7 188
Förutbetald föreningsavgift	4 480	4 480
	<b>28 212</b>	<b>27 201</b>

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttr.resv& balk.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 172 956	450 000	498 174	-1 253 260	-456 591
Reservering yttre fond			85 200	-85 200	
Reservering balkongfond			7 800		
Disposition av föregående års resultat:				-456 591	456 591
Årets resultat					-162 543
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 172 956</b>	<b>450 000</b>	<b>591 174</b>	<b>-1 795 051</b>	<b>-162 543</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank	0,99	2017-03-24	1 300 000	1 300 000
Swedbank	1,42	2020-02-25	3 450 000	3 450 000
Swedbank	0,77	3 mån	1 250 000	0
Swedbank			0	1 000 000
			<b>6 000 000</b>	<b>5 750 000</b>



### Not 11 Upplupna kostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupet revisorsarvode	13 125	13 300
Upplupen kostnad vatten	0	2 010
Upplupen kostnad el	1 930	2 700
Upplupen kostnad värme	19 702	25 279
Upplupen räntekostnad	10 892	3 234
Upplupen försäkringskostnad	0	42 309
	<b>45 649</b>	<b>88 832</b>

Stockholm den

4 / 4

2016



Åsa Hjelmquist  
Ordförande



Susanne Berggren  
Kassör



Alexander Paulsson  
Ledamot



Anna Westermark  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

5 / 4

2016



Håkan Daniels  
Revisor