

2018-04-26

Robert Åström
Telefon: 060-6008089
E-post: robert.astrom@sbc.se

Brf Stinsen
Per Lind
majorsgatan 5 B
41308 Göteborg

Årsredovisning 2017

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2017. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

Kallelse

Kallelsen ska överensstämma med era stadgar (om stämman ska behandla nya stadgar bör kallelsen skickas minst 4 veckor innan). Datum tid och plats ska anges. Kom ihåg att fylla i uppgifterna på Vår Brf om ni valt att använda er av SBC:s mall. Får ni in motioner ska även dessa anges i dagordningen, samt delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar även att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa.

Årsredovisning

Innehåller förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Budget

Budgeten är inte obligatorisk, men om den finns med som en punkt på dagordningen ska den dock vara med. Vänligen meddela mig om ni vill ha den i den slutliga versionen av årsredovisningen, om ni inte redan har angivit detta på Vår Brf.

Original för underskrift

Kontrollera att handlingarna är korrekta. Styrelsen ska sedan skriva under årsredovisningen på sista sidan där namnen redan finns angivna och därefter skicka den till er revisor. När revisorn är klar med sin granskning ska hon skriva under årsredovisningen och upprätta en revisionsberättelse. Efter detta önskar jag få tillbaka årsredovisning i original samt revisionsberättelsen för att skapa er slutliga digitala kopia.

Om ni önskar den slutliga digitala kopian färdig inom tiden för kallelse behöver vi få tillbaka den påskrivna årsredovisningen och revisionsberättelsen senast 3-5 veckor innan föreningsstämman (beroende på när ni måste skicka kallelsen) för att hinna leverera filen i tid.

Tänk på att underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Robert Åström
Redovisningsekonom

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stinsen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1983-07-06 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Per Anders Christian Lind	Ordförande
Sofie Beatrice Berggren	Vice ordförande
Johan Henrik Storm	Kassör

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Uli Kappes	Ordinarie Intern
------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KOMMENDANTSÅNGEN 3:8	1984	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1899 och består av 1 flerbostadshus.

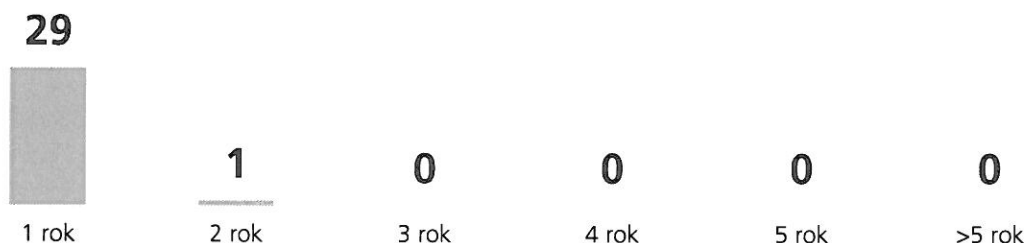
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 590 m², varav 1 512 m² utgör lägenhetsyta och 78 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cykelverkstad	60 m ²	2018-12-31

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Övernattningslägenhet

Kommentar

Badstuga - Ett förrum samt två rum med bad och duschar. Verkstad med utrustning. Två stora s.k. torkvindar tillgängliga för utlåning
Övernattningslägenhet i källaren till föreningens medlemmar och gäster

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades december 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av styrelserummet	2013	Rummet gjorts om till övernattningslägenhet
Gård och portgång	2011 - 2012	Gårdsmur, cykelställ m. tak, soprum samt andra åtgärder
Indragning fiberkabel för bredband	2009	
Elstambyte	2009	
Fönsterrenovering	2008 - 2012	
Omläggning av tak	2007	
Rörstamrenovering	2007	Samtliga rörstammar i fastigheten har relinats.
Lagt om gård	2003 - 2004	
Renovering av balkonger	1992	
Omputsning av fasad	1992	
Planerat underhåll	År	
Renovering skorsten	2019	
Delvis fogrenovering fasad	2019	
Målning av fönster och tak	2019	
Renovering av balkonger	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Valfritt
Internet uppkopplingstyp	Bredband, fibernät via Telia
Teknisk förvaltning	TJG service
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

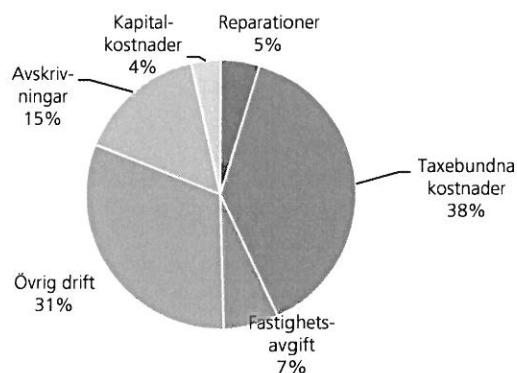
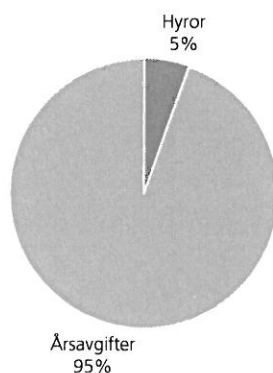
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 99 kr/kvm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 586 344	1 451 041
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	802 394	794 820
Finansiella intäkter	441	1 005
Minskning kortfristiga fordringar	12 944	0
Ökning av kortfristiga skulder	38 833	19 738
	854 612	815 563
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	711 815	638 238
Finansiella kostnader	31 223	41 799
Ökning av materiella anläggningstillgångar	42 406	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	223
	785 444	680 260
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 655 512	1 586 344
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	69 168	135 303

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017 har ett nytt låssystem i fastigheten monterats och en ny tvättmaskin till tvättstugan har köpts in. En ny omfattande underhållsplan har tagit fram som sträcker sig till år 2046.

Föreningens kostnader har setts över och minskats, dels genom uppsägning av överflödigt TV-avtal, dels genom omförhandling av låneavtal samt elavtal.

Inför årsskiftet beslutades om en avgiftshöjning för en utökning av föreningens kapital inför kommande renoveringar. Även hyresavtalet med föreningens hyreslokalgäst omförhandlades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	497	497	497	492
Hyror/m ² hyresrättsyta	552	548	548	549
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 535	1 535	1 535	1 535
Elkostnad/m ² totalyta	16	33	25	16
Värmekostnad/m ² totalyta	127	122	118	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	31	31	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	26	28	32
Soliditet (%)	52	53	53	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-76	-14	-501	-197
Nettoomsättning (tkr)	795	795	795	787

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 512 m² bostäder och 78 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 612 049	0	0	1 612 049
Inträdesavgifter	3 600	0	0	3 600
Upplåtelseavgifter	3 251 214	0	0	3 251 214
Fond för yttre underhåll	638 764	114 423	0	524 341
S:a bundet eget kapital	5 505 627	114 423	0	5 391 204
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 756 126	-114 423	-14 029	-2 627 674
Årets resultat	-75 675	-75 675	14 029	-14 029
S:a ansamlad förlust	-2 831 800	-190 098	0	-2 641 703
S:a eget kapital	2 673 827	-75 675	0	2 749 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-75 675
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 641 702
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-114 423
summa balanserat resultat	-2 831 800

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 831 800
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	795 326	794 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 068	0
Summa rörelseintäkter		802 394	794 820
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-589 632	-559 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-92 183	-78 363
Personalkostnader	Not 6	-30 000	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-135 471	-129 817
Summa rörelsekostnader		-847 286	-768 055
RÖRELSERESULTAT		-44 893	26 765
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		441	1 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 223	-41 799
Summa finansiella poster		-30 782	-40 794
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-75 675	-14 029
ÅRETS RESULTAT		-75 675	-14 029

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 338 953	3 468 770
Maskiner och inventarier	Not 9	36 752	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 375 705	3 468 770
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 378 505	3 471 570
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 925	7 728
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 769 411	1 715 384
Summa kortfristiga fordringar		1 779 336	1 723 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 779 336	1 723 112
SUMMA TILLGÅNGAR		5 157 841	5 194 683

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inträdesavgifter		3 600	3 600
Medlemsinsatser		4 863 263	4 863 263
Fond för yttre underhåll	Not 12	638 764	524 341
Summa bundet eget kapital		5 505 627	5 391 204
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 756 126	-2 627 674
Årets resultat		-75 675	-14 029
Summa fritt eget kapital		-2 831 800	-2 641 703
SUMMA EGET KAPITAL		2 673 827	2 749 501
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 320 240	2 320 240
Summa långfristiga skulder		2 320 240	2 320 240
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		37 210	50 272
Övriga skulder		8 890	8 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	117 674	65 779
Summa kortfristiga skulder		163 774	124 941
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 157 841	5 194 683

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	66 år	66 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år	20-40 år
Elanläggning	20 år	20 år
Fönster	10 år	10 år
Inventarier	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	743 644	743 644
Årsavgifter - lokaler	8 340	8 340
Hyror lokaler	43 081	42 780
Gästlägenhet	200	0
Öresutjämning	60	56
	795 326	794 820

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	7 068	0
Övriga intäkter	0	0
	7 068	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	29 686	27 031
	Fastighetsskötsel beställning	10 471	5 467
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 167	0
	Städning entreprenad	50 000	60 000
	Städning enligt beställning	0	13 015
	Gård	1 395	1 950
	Förbrukningsmateriel	144	550
		94 863	108 013
	Reparationer		
	Tvättstuga	4 608	0
	Sophantering/återvinning	1 096	0
	Entré/trapphus	0	2 337
	Lås	24 698	0
	VVS	725	0
	Elinstallationer	3 179	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 734	0
		41 040	2 337
	Taxebundna kostnader		
	El	25 178	51 885
	Värme	201 915	193 231
	Vatten	49 784	48 962
	Sophämtning/renhållning	57 876	53 848
		334 752	347 925
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 802	37 451
	Kabel-TV	22 581	20 700
		60 383	58 151
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 594	43 450
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	589 632	559 876

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 838	3 064
	Föreningskostnader	388	17 813
	Styrelseomkostnader	0	1 329
	Fritids- och trivselkostnader	1 445	0
	Förvaltningsarvode	50 768	49 408
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 938
	Administration	1 494	1 811
	Konsultarvode	36 250	0
		92 183	78 363

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 827	0
	Sociala kostnader	7 173	0
		30 000	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	20 806	20 806
	Förbättringar	95 103	95 103
	Markanläggning	13 908	13 908
	Inventarier	5 654	0
		135 471	129 817
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 866 632	4 866 632
	Utgående anskaffningsvärde	4 866 632	4 866 632
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 397 862	-1 268 045
	Årets avskrivningar enligt plan	-129 817	-129 817
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 527 679	-1 397 862
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 338 953	3 468 770
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 170 000	1 170 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 916 000	13 916 000
	Taxeringsvärde mark	24 225 000	24 225 000
		38 141 000	38 141 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 600 000	37 600 000
	Lokaler	541 000	541 000
		38 141 000	38 141 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	42 406	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 406	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 654	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 654	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	36 752	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	7 685	7 682
	Skattefordran	106 214	121 358
	Klientmedel hos SBC	1 655 512	1 586 344
		1 769 411	1 715 384
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	524 341	409 918
	Reservering enligt stadgar	114 423	114 423
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	638 764	524 341

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,350 %	690 825	690 825	2018-01-02
Handelsbanken	1,350 %	574 195	574 195	2018-01-02
Handelsbanken	1,350 %	305 220	305 220	2018-01-02
Handelsbanken	1,350 %	100 000	100 000	2018-01-04
Handelsbanken	1,350 %	250 000	250 000	2018-02-22
Handelsbanken	1,350 %	400 000	400 000	2018-03-20
Summa skulder till kreditinstitut		2 320 240	2 320 240	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 320 240	2 320 240	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 320 240 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	3 872 000	3 872 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	22 827	0
Sociala avgifter	7 173	0
Ränta	6 011	1 276
Avgifter och hyror	81 663	64 503
	117 674	65 779

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 kommer styrelsen planera och handla upp renoveringsarbete 2019. Inga större projekt eller renoveringar är planerade för 2018.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2018

Per Anders Christian Lind
Ordförande

Sofie Beatrice Berggren
Vice ordförande

Johan Henrik Storm
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Uli Kappes
Intern revisor