

Årsredovisning

för

Brf Stenhällan

716465-4399

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Stenhällan, med säte i Vallentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 september 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Bällsta 5:205 i Vallentuna kommun den 6 november 2007.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 36 bostadsrätter, fördelade enligt följande;

- 4 st. 1 rum och kök, á 55 kvm
- 8 st. 2 rum och kök, á 66 kvm
- 4 st. 2 rum och kök, á 76 kvm
- 8 st. 3 rum och kök, á 91 kvm
- 6 st. 3 rum och kök, á 100 kvm
- 6 st. 4 rum och kök, á 109 kvm

Den sammanlagda boarean uppgår till 3 034 kvm. Föreningen förfogar över totalt 54 bilplatser, fördelade enligt följande;

- 27 st. carport med el
- 10 st. p-plats med el
- 11 st. p-plats
- 6 st. gästparkeringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I huskropparna finns; fyra barnvagnsrum, två fläktrum.

I förrådsbyggnader; två soprum, två cykelförråd, ett fastighetsförråd, en UC för varmvatten och värme samt fyra kallförråd inredda med 36 st. burar, en per lägenhet.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning AB om teknisk förvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB om ekonomisk förvaltning.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomiska plan registrerades av Bolagsverket den 21 november 2007.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not.

Under året har föreningen amorterat 439 972 kronor (319 996 kr).

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten har under året erhållit nytt taxeringsvärde. Fastighetens taxeringsvärde 44 800 tkr, varav byggnadsvärde 35 000 tkr och markvärde 9 800 tkr. Värdeår 2009.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2009. Bostadslägenheterna var efter värdeåret 2009 helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2015 - 2019. Från och med år 2020 utgår full fastighetsavgift. Kommunal fastighetsavgift för 2016 uppgår till 634 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras utifrån upprättad underhållsplan eller med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus. I avvaktan på underhållsplan föreslår styrelsen en avsättning om 151 700 kr, vilket motsvarar 50 kr/kvm, i enlighet med tidigare stämmobeslut.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Under år 2016 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig årsavgift var 770 kr/kvm. Den 1 januari 2017 sänktes årsavgifterna med tio procent. Årsavgiften uppgår därefter till i genomsnitt 693 kr/kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har målat i parkeringsplatslinjer samt framsidan på carportar vid 138-140.
- Vi har oljat skärmarna mellan lägenheterna.
- Soprumsdörrarna är ommålade.
- Möblerna vid uteplatsen är ommålade.
- Vi har haft en storstädning i trapphuset.samt ingått ett avtal med städbolaget *DIGA städ*.
- Vi har köpt in en julgransbelysning till flaggstången.
- Vi har under året haft en vattenskada i en av våra lägenheter som är åtgärdat.
- Vi har nytt bundet elavtal.
- Vi har sänkt hyrorna med 10% inför året 2017.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	49	51
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-5</u>	<u>-12</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	51	49

Under året har fyra (sju) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har inte medgivit någon andrahandsuthyrning under året.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 008 000	25 016 000	752 310	1 383 614	117 471	55 277 395
Disposition av föregående års resultat:			138 695	-21 224	-117 471	0
Årets resultat					178 591	178 591
Belopp vid årets utgång	28 008 000	25 016 000	891 005	1 362 390	178 591	55 455 986

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 362 390
årets vinst	178 591
	1 540 981

disponeras så att

reservering fond för yttre underhåll	151 700
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-118 624
i ny räkning överföres	1 507 905
	1 540 981

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 456 952	2 454 539
Summa rörelseintäkter		2 456 952	2 454 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 022 959	-897 908
Övriga externa kostnader	4	-113 690	-108 460
Personalkostnader	5	-54 299	-54 497
Avskrivningar	6	-536 000	-536 000
Summa rörelsekostnader		-1 726 948	-1 596 865
Rörelseresultat		730 004	857 674
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 526	5 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 939	-745 655
Summa finansiella poster		-551 413	-740 203
Resultat efter finansiella poster		178 591	117 471
Årets resultat		178 591	117 471

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	79 051 861	79 587 861
Summa materiella anläggningstillgångar		79 051 861	79 587 861
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		79 102 861	79 638 861
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 377 553	1 058 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	104 152	68 083
Summa kortfristiga fordringar		1 481 705	1 126 358
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	633 664	630 235
Summa kassa och bank		633 664	630 235
Summa omsättningstillgångar		2 115 369	1 756 593
SUMMA TILLGÅNGAR		81 218 230	81 395 454

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		53 024 000	53 024 000
Fond för yttre underhåll		891 005	752 310
Summa bundet eget kapital		53 915 005	53 776 310
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 362 390	1 383 614
Årets resultat		178 591	117 471
Summa fritt eget kapital		1 540 981	1 501 085
Summa eget kapital		55 455 986	55 277 395
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	23 810 030	25 250 002
Summa långfristiga skulder		23 810 030	25 250 002
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 440 000	440 000
Leverantörsskulder		132 750	122 154
Skatteskulder		45 180	22 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	334 284	283 547
Summa kortfristiga skulder		1 952 214	868 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 218 230	81 395 454

Kassaflödesanalys	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		178 591	117 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		536 000	536 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		714 591	653 471
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-58 645	-7 180
Förändring av leverantörsskulder		10 596	-3 011
Förändring av kortfristiga skulder		73 562	-38 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten		740 104	604 398
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-439 972	-319 996
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-439 972	-319 996
Årets kassaflöde		300 132	284 402
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 688 514	1 404 112
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	8, 10	1 988 646	1 688 514

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaden av med rak avskrivningsplan på totalt 120 år från föreningens start. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan på 100 år. Årets avskrivning byggnad uppgår till 536 000 kr.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 335 536	2 335 536
P-plats och garage	145 320	144 429
Hyses- och avgiftsbortfall, parkering	-23 904	-25 424
Öres- och kronutjämning	0	-2
	2 456 952	2 454 539

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetskötsel	165 000	165 000
Trädgårdsskötsel	0	4 425
Städkostnader	40 500	0
Snöröjning/sandning	29 551	64 188
Hisskostnader	26 101	25 677
Reparationer	9 466	10 110
Hissreparationer	6 306	1 261
Planerat underhåll	118 624	13 005
Fastighetsel	125 587	73 407
Uppvärmning	192 986	235 948
Vatten och avlopp	102 314	103 660
Avfallshantering	65 122	63 263
Försäkringskostnader	38 214	31 682
Kabel-tv	95 645	93 464
Övriga hyror	340	725
Förbrukningsinventarier	3 919	8 032
Förbrukningsmaterial	3 284	4 061
	1 022 959	897 908

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	22 824	22 356
Telefoni	860	845
Hemsida	388	388
Porto	2 252	2 252
Revisionsarvode	10 313	9 688
Ekonomisk förvaltning	53 000	43 935
Bankkostnader	2 593	2 475
Övriga poster	21 460	26 521
	113 690	108 460

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	43 300	44 583
Sociala avgifter	10 999	9 914
	54 299	54 497

Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnad	62 000 000	62 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	62 000 000	62 000 000
Ingående avskrivningar	-1 412 139	-876 139
Årets avskrivningar	-536 000	-536 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 948 139	-1 412 139
Redovisat värde mark	19 000 000	19 000 000
Utgående värde mark	19 000 000	19 000 000
Utgående redovisat värde	79 051 861	79 587 861
Taxeringsvärden byggnader	35 000 000	33 000 000
Taxeringsvärden mark	9 800 000	9 000 000
	44 800 000	42 000 000

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Antal aktier	Bokfört värde	Marknadsvärde
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB	34	51 000	68 000
	34	51 000	68 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	22 571	-4
Avräkningskonto förvaltare	1 354 982	1 058 279
	1 377 553	1 058 275

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring	76 633	41 443
Förutbetald kabel-tv/bredband	15 956	15 577
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 563	11 063
	104 152	68 083

Not 10 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	628 304	624 875
Handelsbanken	5 360	5 360
	633 664	630 235

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Handelsbanken	2,93	2017-03-30	6 420 024	6 500 024
SBAB	2,87	2018-04-09	6 400 000	6 480 000
Handelsbanken	1,25	2019-03-30	6 400 126	6 480 098
Handelsbanken	1,70	2020-12-01	6 029 880	6 229 880
- Nästa års planerade amortering			-1 440 000	-440 000
			23 810 030	25 250 002

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	44 685	53 673
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Sociala avgifter	9 000	9 000
Revision	10 000	10 000
Fastighetsel	13 122	9 834
Fjärrvärme	22 272	20 339
Städkostnader	40 500	0
Förutbetalda avgifter och hyror	164 705	150 701
	334 284	283 547

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Trädgårdsmästare är anlitade till vår utemiljö.
- Ny grillplast/ uteplats på gården kommer att byggas.
- Ingått ett hissavtal med Kone.
- Lånen är omförhandlade med Handelsbanken med en sänkt ränta samt en amortering på 1 miljon kronor.
- Byte av filter i lägenheterna.
- Vi har ingått ett avtal med ett nytt städbolag Dİga städ.

Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	27 976 000	27 976 000
	27 976 000	27 976 000

Vallentuna den 9/3 2017



Annelie Hilmersson
Ordförande



Joanna Emilsson



Carina Sondell



Fred Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2017



Tomas Jonasson
Godkänd revisor
Borev Revisionsbyrå AB