

Årsredovisning för
Brf Stenhuggaren
725000-0556

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-8
Noter till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stenhuggaren, 725000-0556 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

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

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Städning, fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har utförts av Riksbyggen.

Föreningens handkassa har under året handhåfts av ordföranden.

Vid årets utgång var medlemsantalet 102 stycken fördelade på 75 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätterna.

Styrelsen

Ordförande	Per Olov Karmehed
Vice Ordf	Lena Ljungars
Sekreterare	Minna Uurtonen
Ledamot	Ulf Olsson
Ledamot	Johan Aaro

Suppleant

Fadia Chedid
Gunnar Stafstedt
Ann-Christine Sporrang

Revisor

Thomas Colmodin

Valberedning

Anna Kurtsson, sammankallande
Lorena Calisto

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat åtta stycken lägenhetsöverlåtelser under året.

Styrelsen har beviljat fyra andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit sju stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma den 2017-03-30.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Stenhuggaren 24
Adress:	Sandgatan 34 & 36, Smedjegatan 26 & 28
Byggår:	1958
Taxeringsvärde:	41 392 000 kr varav byggnadsvärde 29 142 000 kr
Lägenhetsfördelning:	75 lägenheter, 2 butikslokaler & 2 källarlokal
Total boyta:	4 420 m ²
Lokalarea	441m ²
Fastighetens areal:	2 288 m ²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	14 st
2 rum och kök	30 st
3 rum och kök	21 st
4 rum och kök	10 st

Garage	36 st
P-platser	16 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värmeslingor i nedfarten till garaget och ny energisparande belysning i det samma.
Det har även bytts till ny energisparande belysning i källaren i båda fastigheterna.

Not Eget kapital

	Insatser	Reservfond	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	434 400	21 405	690 000	3 066 842	192 792
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				192 792	-192 792
Fondavsättning enligt stämmobeslut			125 000	-125 000	
Årets resultat					124 929
Vid årets slut	434 400	21 405	815 000	3 134 634	124 929

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	2 784 668	2 783 897	2 776 990	2 773 748	2 758 824
Resultat efter finansiella poster	131 463	198 088	128 227	371 451	269 260
Resultat i % av nettoomsättningen	4,7	7,1	4,6	13,4	10,0
Soliditet, %	32,0	30,9	29,5	28,1	26,0
Balansomslutning	14 166 050	14 258 123	14 288 600	14 539 585	14 425 832

Nyckeltal i kr/m² boyta

Årsavgift	548	548	548	548	565
Lån	2 036	2 102	2 172	2 239	2 308
Gemensam elkostnad	23	22	20	23	25
Värmekostnad	144	141	126	128	134
Vattenkostnad	33	30	30	31	30
Renhållning	17	19	23	23	24

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	3 134 634
årets resultat	124 929
Totalt	3 259 563

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärdet.	125 000
balanseras i ny räkning	3 134 563
Summa	3 259 563

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 784 668	2 783 897
Övriga rörelseintäkter		9 940	9 746
Summa rörelseintäkter		2 794 608	2 793 643
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 165 890	-2 067 371
Personalkostnader	4	-110 356	-97 583
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-283 000	-283 000
Summa rörelsekostnader		-2 559 246	-2 447 954
Rörelseresultat		235 362	345 689
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		29 700	24 075
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 605	-171 811
Summa finansiella poster		-103 899	-147 601
Resultat efter finansiella poster		131 463	198 088
Bokslutsdispositioner		0	0
Resultat före skatt		131 463	198 088
Skatter			
Skatt		-6 534	-5 296
Årets resultat		124 929	192 792

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	11 620 656	11 903 656
Summa materiella anläggningstillgångar		11 620 656	11 903 656
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		77 569	77 569
Summa finansiella anläggningstillgångar		77 569	77 569
Summa anläggningstillgångar		11 698 225	11 981 225
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 994	0
Övriga fordringar		14 260	9 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 075	42 448
Summa kortfristiga fordringar		60 329	51 839
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 407 496	2 225 059
Summa kassa och bank		2 407 496	2 225 059
Summa omsättningstillgångar		2 467 825	2 276 898
SUMMA TILLGÅNGAR		14 166 050	14 258 123

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		434 400	434 400
Reservfond		21 405	21 405
Fond fastighetsunderhåll		815 000	690 000
Summa bundet eget kapital		1 270 805	1 145 805
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 134 634	3 066 842
Årets resultat		124 929	192 792
Summa fritt eget kapital		3 259 563	3 259 634
Summa eget kapital		4 530 368	4 405 439
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 691 257	8 983 561
Summa långfristiga skulder		8 691 257	8 983 561
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		307 504	307 504
Leverantörsskulder		242 670	130 283
Skatteskulder		19 053	13 407
Övriga skulder		11 000	41 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	364 198	376 454
Summa kortfristiga skulder		944 425	869 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 166 050	14 258 123

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	75

Not 2 Nettoomsättning

	2017-12-31	2016-12-31
Månadsavgifter	2 420 952	2 420 952
Lokalhyror	227 398	224 788
Garagehyror	120 716	120 906
Bilplatshyror utan el	15 301	16 008
Övriga elintäkter	300	1 200
Öresutjämning	1	43
	2 784 668	2 783 897

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	102 078	96 108
Värme	636 221	622 789
Vatten och avlopp	145 186	133 360
Renhållning, sophantering	74 422	82 213
Snöröjning	4 041	9 819
Fastighetsskötsel inhyrd	128 307	121 447
Försäkringsskador	0	17 641
Reparation och underhåll	276 271	115 063
Övriga driftskostnader	9 567	13 858
Hisskostnader	69 606	66 420
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	118 545	115 020
Fastighetsförsäkringar	39 920	36 920
Serviceavtal	0	3 921
Gemensam tv-anläggning	96 910	95 056
Planerat underhåll	309 501	387 874
Övriga föreningskostnader	33 042	20 782
Administrationskostnader	103 438	99 385
Extern revisionskostnad	8 000	10 000
Bankkostnader	4 225	4 275
Övriga främmande tjänster	0	15 420
Föreningsavgifter	6 610	0
Summa	2 165 890	2 067 371

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	88 450	74 325
Sociala kostnader	21 444	23 258
	109 894	97 583

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 875 503	18 875 503
	18 875 503	18 875 503
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 971 847	-6 688 847
-Årets avskrivning enligt plan	-283 000	-283 000
	-7 254 847	-6 971 847
Redovisat värde vid årets slut	11 620 656	11 903 656

Not 6 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde 2017-12-31
Swedbank AK A Aktie (SE0000242455)	445 275	495 675
	445 275	495 675

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	rörligt	1,35%	866 400	912 000
Stadshypotek	2019-12-30	1,35%	2 676 700	2 757 900
Stadshypotek	2018-03-30	1,35%	2 676 700	2 757 900
Stadshypotek	2020-03-30	1,69%	2 778 961	2 863 265
			8 998 761	9 291 065
Varav kortfristig del 1 år			-307 504	-307 504
Kvarstående långfristig del			8 691 257	8 983 561
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-1 230 016	-1 230 016
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			7 461 241	7 753 545

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	12 426 300	12 426 300
Summa ställda säkerheter	12 426 300	12 426 300

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	3 361	103
Förutbetalda intäkter	219 479	225 954
Felinbetalningar	17 056	14 099
Upplupna revisionskostnader	10 000	12 000
Övriga upplupna kostnader	114 302	124 298
	364 198	376 454

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

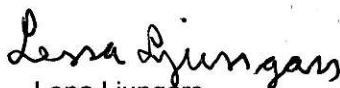
Målning av källarutrymmena i båda fastigheterna.
Besiktning av taken och eventuell åtgärd.

Underskrifter

Norrköping 2018-



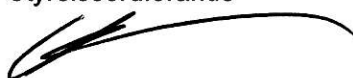
Per Olov Karmehed
Styrelseordförande



Lena Ljungars



Minna Uurtonen



Ulf Olsson



Johan Aaro

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2018.



Thomas Colmodin
Revisor