

BRF Stengodset
Org nr 769615-6178

Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-12-01 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 2009-09-11.

Föreningens nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2007-11-15.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2016-04-26. På denna årsstämma gjordes nedan val:

Lars Wernlund	Ordförande
Goran Kostadinov	Kassör
Thomas Lundquist	Ledamot
Åke Söderberg	Ledamot
Guergui Roussev	Ledamot
Zoran Maletic	Suppleant
Jonas Fahlgren	Suppleant

Under året har styrelsen haft 7 styrelsemöten.

Revisorer

KPMG, huvudansvarig auktoriserad revisor Anna Christiansson. Revisorssuppleant av KPMG vald representant

Valberedning

Louise Sjöstrand
Elisabet Bergdahl

Förvaltning

Från 2010-05-01 biträder Primär Fastighetsförvaltning AB styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tingstadsvassen 34:1. I denna byggnad finns 133 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 8.902 m² samt förrådsyta med sammanlagd yta av 195,7m². Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti.

Föreningen har del i Brämaregården GA18 samt Tingstadsvassen GA10 & GA11. Föreningen disponerar 21 garageplatser och 55 p-platser.

Lägenheterna har följande fördelning:

42 st	1 rum och kök	yta	ca 34-51	m2
44 st	2 rum och kök	yta	ca 60-68	m2
30 st	3 rum och kök	yta	ca 81-98	m2
17 st	4 rum och kök	yta	ca 104-107	m2

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen har under året haft fokus på insatser kring säkerhet och underhåll. Detta fokus beror på en kombination av ett förebyggande arbete och reaktiva insatser på problem som uppstått under perioden.

Föreningen har haft vissa problem med inbrott och inbrottsförsök vilket föranlett att styrelsen under året investerat i brytskydd för entrédörrarna. Dessa insatser förefaller ha haft avsedd verkan då problematiken till största del tycks upphört. Utöver montering av brytskydd har reparation även utförts på dörrgångjärn som skadats av kraftig vind vid GAG 15. För att förebygga liknande skador i framtiden har även vindskydd monterats vid den aktuella dörren.

Föreningen har sedan tidigare avtal för rondering med Securitas och ser även att uppmärksamhet från styrelse och medlemmar är av stor betydelse för det fortsatta säkerhetsarbetet.

Vid sidan om skydd mot inbrott har styrelsen fortsatt satsningen kring förbättringar av det systematiska brandskyddsarbetet och har etablerat rutiner kring detta vilka känns gedigna. Styrelsen har under detta arbete även identifierat en del problem med den ursprungliga installationen av fastigheternas nödbelysning och inlett arbetet för att åtgärda dessa fel.

Under året har föreningen tillsammans med grannföreningarna verkat för att införliva GA11 som utgörs av bland annat "bryggan", glasväggen mot stora vägen samt delar av gården i Porslinsfabrikens samfällighetsförening, ett arbete som lett fram till ett godkännande hos Lantmäteriet. Det enda som kvarstår är att formellt rösta in GA11 i samband med samfällighetens årsstämma.

Tillsammans med övriga grannföreningar har även insatser gjorts för att röja bort skräp från bäcken och röja upp längst med bäckens kanter.

Sedan tidigare inlett arbete med att flytta in brevlådor på GAG 13 och 15 har fortlöpt och nya brevlådor är på plats men ej tagna i drift till följd av förseningar i installation. Arbetet fortlöper och styrelsen verkar för att arbetet skall bli färdigställd så snart som möjligt.

Styrelsen har verkat för att vidare utveckla samarbetet med såväl Primär (ekonomisk förvaltning) och Bo & Son (fastighetsskötsel) och tycker att samarbetena fungerar väl. Fokus från styrelsen har framförallt varit att stärka kostnadskontroll för underleverantörer och att få väl fungerande administrativ hantering.

Styrelsen bedömer fortfarande ekonomin i föreningen som stabil och har tack vare det goda ränteläget och lyckade ränteförhandlingar med bankerna kunnat extraamortera under den gångna perioden. Styrelsen avser bibehålla samma amortering 2017 som 2016. Styrelsen håller även kvar vid tidigare beslutad strategi att undvika avgiftshöjningar.

Med detta vill styrelsen tacka för det gångna året och för förtroendet under 2016 och önskar samtliga medlemmar en trevlig sommar.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	211
Antal medlemmar vid årets slut	207

Under verksamhetsåret har 22 (19) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	6 661	6 661	6 643	6 619	6 669
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 449	-699	-1 318	1 096	984
Balansomslutning	tkr	313 997	316 630	318 076	321 697	323 171
Soliditet	%	77,4	77,2	77,0	76,6	75,9

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	241 902 000	2 727 724	440 334	-698 541	244 371 517
Avsättning fond enl stadgar	-	559 212	-559 212	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-	-	-
Extra avsättning fond	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-698 541	698 541	-
Årets resultat	-	-	-	-1 448 824	-1 448 824
Vid årets slut	241 902 000	3 286 936	-817 419	-1 448 824	242 922 693

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-258 207
Årets resultat	-1 448 824
Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna	-559 212
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-2 266 243

Behandlas så att:

Balanseras i ny räkning	-2 266 243
	-2 266 243

att

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 661 184	6 661 204
Övriga intäkter		3 392	28 647
Summa rörelseintäkter		6 664 576	6 689 851
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 455 350	-2 809 332
Personalkostnader	4	-178 587	-122 774
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 564 529	-2 564 529
Övriga rörelsekostnader	5	-213 346	-162 671
Summa rörelsekostnader		-6 411 812	-5 659 306
Rörelseresultat		252 764	1 030 545
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		630	10 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 702 218	-1 739 888
Summa finansiella poster		-1 701 588	-1 729 086
Resultat efter finansiella poster		-1 448 824	-698 541
Årets förlust		-1 448 824	-698 541
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-1 448 824	-698 541
Avsättning till fond för framtida underhåll		-559 212	-425 724
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-2 008 036	-1 124 265

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	308 901 241	311 465 770
Summa materiella anläggningstillgångar		308 901 241	311 465 770
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-	12 794
Övriga fordringar		7 707	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		203 061	156 435
Summa kortfristiga fordringar		210 768	169 291
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 885 063	4 994 477
Summa kassa och bank		4 885 063	4 994 477
Summa omsättningstillgångar		5 095 831	5 163 768
Summa tillgångar		313 997 072	316 629 538

td

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		241 902 000	241 902 000
Fond för yttre underhåll		3 286 936	2 727 724
Summa bundet eget kapital		245 188 936	244 629 724
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		-817 419	440 334
Årets förlust		-1 448 824	-698 541
Summa fritt eget kapital		-2 266 243	-258 207
Summa eget kapital		242 922 693	244 371 517
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	67 900 000	69 500 000
Summa långfristiga skulder		67 900 000	69 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		338 934	113 126
Skatteskulder		160 985	77 703
Övriga kortfristiga skulder		2 215	6 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 072 245	961 170
Summa kortfristiga skulder		3 174 379	2 758 021
Summa eget kapital och skulder		313 997 072	316 629 538

JA

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2)

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen har i samband med övergången till K2-regelverket övergått från grogressiv till linjär avskrivning.

Ansvarkrivningar

Byggnader	Linjär plan	100 år	Slutavskriven 2102
-----------	-------------	--------	--------------------

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter, bostäder	5 850 041	5 850 066
Hysesintäkter, förråd	218 129	225 730
Hysesintäkter; garage och P-platser	593 136	585 528
Övrigt	-122	-120
Summa	6 661 184	6 661 204

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsskötsel (enligt avtal)	357 975	344 205
Fastighetsskötsel (utöver avtal)	173 885	327 225
Övriga driftskostnader	210 135	-
Bevakning	60 156	54 554
Reparationer och underhåll	432 154	170 995
Uppvärmning	666 395	601 557
El	457 776	460 957
Vatten	249 165	248 977
Sophämtning	126 429	121 527
Kabel-TV	551 627	342 228
Fastighetsförsäkring	73 291	72 485
Kommunal avgift & fastighetsskatt	96 362	64 623
Summa	3 455 350	2 809 333

Handwritten mark

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på årsstämma.

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ekonomisk förvaltning och revision	153 859	137 481
Konsult	7 500	-
Föreningskostnader	14 477	9 713
Administration och kommunikation	10 649	4 288
Bankkostnader	10 136	7 124
Övriga förvaltningskostnader	16 726	4 065
Summa	213 347	162 671

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	317 458 000	317 458 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 458 000	317 458 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 992 230	-3 427 701
Årests värdeminskning byggnader	-2 564 529	-2 564 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 556 759	-5 992 230
Utgående restvärde enligt plan	308 901 241	311 465 770
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	70 400 000	70 400 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	133 204 000	115 308 000
Taxeringsvärde mark	53 200 000	26 600 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	185 200 000	140 600 000
Lokaler	1 204 000	1 308 000

th

Not 7 Skulder till kreditinstitut

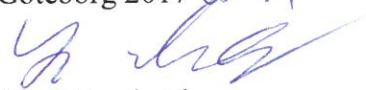
<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Ingående skuld</u>	<u>Årets amortering</u>	<u>Utgående skuld</u>
Nordea	2,30%	2024-04-17	30 500 000	-	30 500 000
SEB	1,75%	2021-09-28	11 500 000	-	11 500 000
SEB	2,97%	2019-04-28	14 900 000	-800 000	14 100 000
SEB	2,63%	2017-04-28	14 200 000	-800 000	13 400 000
Amortering nästa år			-1 600 000		-1 600 000
			69 500 000	-1 600 000	67 900 000

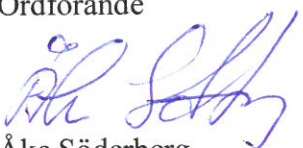
Styrelsen beslutar om amortering inför nästkommande år vid budgetarbetet inför varje nytt år. Det finns inga fastställda planenliga amorteringar utan föreningen amorterar efter förmåga och styrelsens beslut.

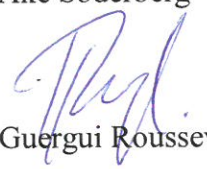
Ställda säkerheter

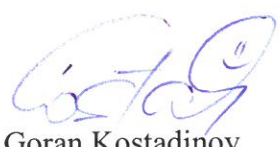
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	76 000 000	76 000 000
Summa ställda säkerheter	76 000 000	76 000 000

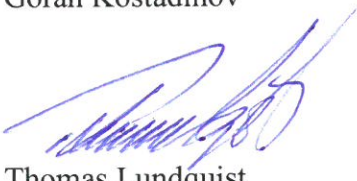
Göteborg 2017-05-14


Lars Wernlund
Ordförande


Åke Söderberg


Guergui Roussev


Goran Kostadinov


Thomas Lundquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-14
KPMG AB


Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset, org. nr 769615-6178

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stengodset för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stengodset för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningssåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2017-05-14

KPMG AB



Anna Christiansson

Auktoriserad revisor