

**BRF Stengodset**  
**Org nr 769615-6178**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018**

Styrelsen avger följande årsredovisning

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - noter                  | 8    |

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. Nya stadgar beslutade 2018-12-02 men är ännu inte registrerade.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkt 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.

Under året har styrelsen haft 10 styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2018-05-16. Extra stämma hölls 2018-12-02 där det för andra gången beslutades att godkänna nya uppdaterade stadgar samt att de nya stadgarna skall tryckas upp och delas ut. Första beslutet att anta nya stadgar togs på den ordinarie årsstämman.

Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

|                  |           |                    |
|------------------|-----------|--------------------|
| Zoran Maletic    | Ledamot   | nyval till 2020    |
| Goran Kostadinov | Kassör    | kvarstår till 2019 |
| Thomas Lundquist | Ledamot   | kvarstår till 2019 |
| Åke Söderberg    | Ledamot   | kvarstår till 2019 |
| Jenni Hermansson | Ordinarie | nyval till 2020    |
| Ullrika Sellman  | Suppleant | omval till 2019    |

#### Revisorer

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

#### Valberedning

Jelena Maletic (avgått p d 2018-11-01)

Gueorgui Roussev

#### Förvaltning

Brf Stengodset har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning. Förtydliganden kring uthyrning av parkeringar och förråd har gjorts under året. Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

*cm*

### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Tingstadsvassen 34:1. I denna byggnad finns 133 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 8.902 m<sup>2</sup> samt förrådsyta med sammanlagd yta av 195,7m<sup>2</sup>.

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   | m <sup>2</sup> |
| 44 st | 2 rum och kök | yta | ca 60-68   | m <sup>2</sup> |
| 30 st | 3 rum och kök | yta | ca 81-98   | m <sup>2</sup> |
| 17 st | 4 rum och kök | yta | ca 104-107 | m <sup>2</sup> |

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2013 - 2042.

Under året påbörjades byte av porttelefon till en kostnad av ca 150 000 kr. För 2019 planeras läckagesökning av taket vilket beräknas kosta ca 20 000 kr.

Under 2019 kommer ventilationskanalerna att rengöras samt OVK utföras, offert finns på 125 000kr vilken godkänts.

Utredning pågår om byte till miljöbelysning i hela föreningen vilket offererats till ca 220 000 kr (alla trapphus) samt 90 000 kr (garage och parkeringsplatser).

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har under året verkat för att fortsätta med de initiativ tidigare styrelser påbörjat, dels har en styrelsehandbok skapats då omsättningen på styrelsemedlemmar blir högre kommande år.

Under året har flertal medlemsärenden hanterats såväl ett vattenläckage via eluttag, samt balkongdörr som drabbat lägenheten nedanför. I och med detta gjordes en enkätundersökning för att se om fler drabbats - så var ej fallet. Vidare samlades uppgifter in för digitalavisering av medlemsavgiften samt tv-boxar, vilket förtydligats på hemsidan.

Vidare har styrelsen fått lägga mycket tid på ett återkommande ventilationsklagomål från enskild medlem inklusive arbete med insatser som Miljö och Klimatnämnden (Gbg Stad), vilket medlemmen överklagade och Länsstyrelsen avlog. Beslutet är till föreningens fördel och vi hoppas att alla medlemmar trivs i sitt boende.

Styrelsen har under året arbetat med såväl önskemål om buskplantage för minskad insyn, videoövervakning vid parkering samt arbetat med offerthantering för nya avtal.

Samartetet med Fajansen har utvecklats och fakturering av GA (gemensamhetsanläggning) 10 har förtydligats. I Porslinsfabrikens samfällighetsförening har 5-årsbesiktningen genomförts på GA11 (bygga och glasvägg), och Peab har därför arbetat med underredet till bryggan.

Styrelsen har fortsatt verkat för att hålla ekonomin i gott skick. Styrelsen bedömer att föreningen är fortsatt välmående och att ekonomin är god.

*MA*

### Medlemsinformation

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| Antal medlemmar vid årets början | 208 |
| Antal medlemmar vid årets slut   | 207 |

Under verksamhetsåret har 16 (14) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

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

### Flerårsöversikt

|                                   |     | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | tkr | 6 675       | 6 672       | 6 661       | 6 661       | 6 643       |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | -1 103      | -963        | -1 449      | -699        | -1 318      |
| Balansomslutning                  | tkr | 308 669     | 311 413     | 313 997     | 316 630     | 318 076     |
| Soliditet                         | %   | 78,0        | 77,7        | 77,4        | 77,2        | 77,0        |

### Förändringar i eget kapital

|                             | <u>Inbetalda</u><br><u>insatser</u> | <u>Fond för</u><br><u>underhåll</u> | <u>Balanserat</u><br><u>resultat</u> | <u>Årets</u><br><u>resultat</u> | <u>Totalt</u>      |
|-----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Vid årets början            | 241 902 000                         | 3 846 148                           | -2 825 455                           | -962 605                        | 241 960 088        |
| Avsättning fond enl stadgar | -                                   | 559 212                             | -559 212                             | -                               | -                  |
| Ianspråktagande fond        | -                                   | -                                   | -                                    | -                               | -                  |
| Extra avsättning fond       | -                                   | -                                   | -                                    | -                               | -                  |
| Balanseras i ny räkning     | -                                   | -                                   | -962 605                             | 962 605                         | -                  |
| Årets resultat              | -                                   | -                                   | -                                    | -1 103 499                      | -1 103 499         |
| <b>Vid årets slut</b>       | <b>241 902 000</b>                  | <b>4 405 360</b>                    | <b>-4 347 272</b>                    | <b>-1 103 499</b>               | <b>240 856 589</b> |

### Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

|                                                 |            |
|-------------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                             | -3 788 060 |
| Årets resultat                                  | -1 103 499 |
| Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna | -559 212   |
| Återstår till föreningsstämmans förfogande      | -5 450 771 |

Behandlas så att:

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | -5 450 771 |
|                         | -5 450 771 |

*att*

| <b>Resultaträkning</b>                                                   | <b>Not</b> | <b>2018</b>       | <b>2017</b>       |
|--------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                   |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                                          | 2          | 6 674 871         | 6 672 019         |
| Övriga intäkter                                                          |            | 6 554             | 2 203             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                             |            | <b>6 681 425</b>  | <b>6 674 222</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                  |            |                   |                   |
| Fastighetskostnader                                                      | 3          | -3 379 547        | -3 213 733        |
| Personalkostnader                                                        | 4          | -245 235          | -185 170          |
| Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar         |            | -2 564 529        | -2 564 529        |
| Övriga rörelsekostnader                                                  | 5          | -261 202          | -196 201          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                            |            | <b>-6 450 513</b> | <b>-6 159 633</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                   |            | <b>230 912</b>    | <b>514 589</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                |            |                   |                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                               |            | -1 334 411        | -1 477 194        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                          |            | <b>-1 334 411</b> | <b>-1 477 194</b> |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                 |            | <b>-1 103 499</b> | <b>-962 605</b>   |
| <b>Årets förlust</b>                                                     |            | <b>-1 103 499</b> | <b>-962 605</b>   |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>                                    |            |                   |                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)                        |            | -1 103 499        | -962 605          |
| Avsättning till fond för framtida underhåll                              |            | -559 212          | -559 212          |
| <b>Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll</b> |            | <b>-1 662 711</b> | <b>-1 521 817</b> |

*akt*

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 303 772 183       | 306 336 712       |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | 303 772 183       | 306 336 712       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |            |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |            | 8 846             | 5 196             |
| Övriga fordringar                             |            | -                 | 7 016             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 227 153           | 216 975           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | 235 999           | 229 187           |
| <b>Kassa och bank</b>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 4 661 200         | 4 846 758         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | 4 661 200         | 4 846 758         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | 4 897 199         | 5 075 945         |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |            | 308 669 382       | 311 412 657       |

*CA*

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |            |                   |                   |
| Grundavgifter                                |            | 241 902 000       | 241 902 000       |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 4 405 360         | 3 846 148         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | 246 307 360       | 245 748 148       |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |            |                   |                   |
| Balanserad resultat                          |            | -4 347 272        | -2 825 455        |
| Årets förlust                                |            | -1 103 499        | -962 605          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | -5 450 771        | -3 788 060        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 240 856 589       | 241 960 088       |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 64 100 000        | 66 300 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | 64 100 000        | 66 300 000        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 7          | 1 900 000         | 1 600 000         |
| Leverantörsskulder                           |            | 491 446           | 329 040           |
| Skatteskulder                                |            | 198 842           | 195 783           |
| Övriga kortfristiga skulder                  |            | 9 895             | -                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 112 610         | 1 027 746         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | 3 712 793         | 3 152 569         |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | 308 669 382       | 311 412 657       |

*att*

## 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.

#### Avskrivningar

Byggnader                      Linjär plan      100 år                      Slutavskriven 2102

### Not 2 Nettoomsättning

|                                    | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 5 850 041   | 5 850 041   |
| Hysesintäkter, förråd              | 229 950     | 225 555     |
| Hysesintäkter garage och P-platser | 595 000     | 596 550     |
| Övrigt                             | -120        | -128        |
| Summa                              | 6 674 871   | 6 672 018   |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                                   | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsskötsel (enligt avtal)  | 383 156     | 371 988     |
| Fastighetsskötsel (utöver avtal)  | 58 719      | 126 222     |
| Övriga driftskostnader            | 241 212     | 246 905     |
| Bevakning                         | 86 758      | 69 936      |
| Reparationer och underhåll        | 402 557     | 216 990     |
| Uppvärmning                       | 613 365     | 578 206     |
| El                                | 442 929     | 473 656     |
| Vatten                            | 224 301     | 211 813     |
| Sophämtning                       | 138 042     | 133 772     |
| Kabel-TV                          | 597 368     | 597 457     |
| Fastighetsförsäkring              | 91 720      | 87 366      |
| Kommunal avgift & fastighetsskatt | 99 421      | 99 421      |
| Summa                             | 3 379 548   | 3 213 732   |

et

#### Not 4 Personalkostnader

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

#### Not 5 Övriga rörelsekostnader

|                                    | <u>2018</u>    | <u>2017</u>    |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk förvaltning och revision | 144 071        | 145 345        |
| Konsult                            | 23 051         | 15 960         |
| Föreningskostnader                 | 14 847         | 12 858         |
| Administration och kommunikation   | 16 582         | 8 978          |
| Juridiska kostnader                | 52 930         | -              |
| Bankkostnader                      | 8 603          | 8 932          |
| Övriga förvaltningskostnader       | 1 118          | 4 128          |
| Summa                              | <u>261 202</u> | <u>196 201</u> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                        | <u>2018-12-31</u>  | <u>2017-12-31</u>  |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden               | 317 458 000        | 317 458 000        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden               | 317 458 000        | 317 458 000        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                    | -11 121 288        | -8 556 759         |
| Årests värdeminskning byggnader                        | -2 564 529         | -2 564 529         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                    | <u>-13 685 817</u> | <u>-11 121 288</u> |
| Utgående restvärde enligt plan                         | 303 772 183        | 306 336 712        |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med       | 70 400 000         | 70 400 000         |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                  |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                                 | 133 204 000        | 133 204 000        |
| Taxeringsvärde mark                                    | 53 200 000         | 53 200 000         |
| Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                    |                    |
| Bostäder                                               | 185 200 000        | 185 200 000        |
| Lokaler                                                | 1 204 000          | 1 204 000          |

*vet*

**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         | 12 700 000            | -1 600 000              | 11 100 000            |
| SEB                 | 0,70%        | 2019-06-28         | 13 200 000            | -300 000                | 12 900 000            |
| Amortering nästa år |              |                    | -1 600 000            |                         | -1 900 000            |
|                     |              |                    | <b>66 300 000</b>     | <b>-1 900 000</b>       | <b>64 100 000</b>     |

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>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>För egna avsättningar och skulder</b> |                   |                   |
| Avseende Skulder till kreditinstitut     |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                   | 76 000 000        | 76 000 000        |
| Summa ställda säkerheter                 | 76 000 000        | 76 000 000        |

Göteborg 2019-04-01

Zoran Maletic



Goran Kostadinov

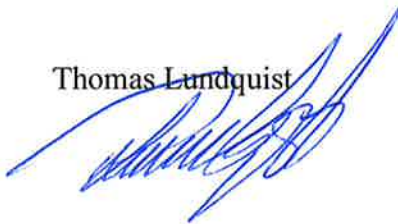


Jennie Hermansson

Åke Söderberg



Thomas Lundquist



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-22  
KPMG AB



Anna Christiansson  
Auktoriserad revisor