

BRF Stengodset
Org nr 769615-6178

Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017

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 2017-05-30. På denna årsstämma gjordes nedan val:

Lars Wernlund	Ledamot
Goran Kostadinov	Kassör
Thomas Lundquist	Ledamot
Åke Söderberg	Ledamot
Zoran Maletic	Suppleant
Ullrika Sellman	Suppleant
Jonas Fahlgren	Suppleant

Under året har styrelsen haft 11 styrelsemöten.

Revisorer

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

Valberedning

Jelena Maletic
Gueorgui Roussev

Förvaltning

Brf Stengodset har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med ekonomisk förvaltning. Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning. Styrelsen vill notera att justering av 2017 års stämmoprotokoll skett efter i stadgarna föreskriven tidsram.



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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året verkat för att fortsätta med de initiativ tidigare styrelser påbörjat inom dels ordning och reda på föreningens interna rutiner och dels inom området säkerhet. Inom ramen för detta har fokus legat på vidareutveckling av rutiner för det systematiska brandskyddsarbetet.

Under året har insatser även gjorts för att upprätthålla gott skick på fastigheterna såsom inflyttning av brevlådor på nr 13 och 15, vilket krävts för att kunna möta krav på möjliggörande av postmottagning, samt ansökan om bygglov för inglasning av balkonger.

Styrelsen har även fortsatt arbete för att inkludera GA11 (brygga och glasvägg) i Porslinsfabrikens samfällighetsförening vilket uppnåtts under året.

Styrelsen har fortsatt verkat för att hålla ekonomin i gott skick och har bland annat omförhandlat vissa av föreningens lån. Styrelsen bedömer att föreningen är fortsatt välmående och att ekonomin är god.

Under året har styrelsen tvingats lägga omfattande tid och resurser på ett enskilt medlemsärendet i relation till Miljö och hälsa samt Hyresnämnden vilket begränsat resurserna för ytterligare satsningar.

Medlemsinformation

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

Under verksamhetsåret har 14 (22) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

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



Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	6 672	6 661	6 661	6 643	6 619
Resultat efter finansiella poster	tkr	-963	-1 449	-699	-1 318	1 096
Balansomslutning	tkr	311 413	313 997	316 630	318 076	321 697
Soliditet	%	77,7	77,4	77,2	77,0	76,6

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda</u> <u>insatser</u>	<u>Fond för</u> <u>underhåll</u>	<u>Balanserat</u> <u>resultat</u>	<u>Årets</u> <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	241 902 000	3 286 936	-817 419	-1 448 824	242 922 693
Avsättning fond enl stadgar	-	559 212	-559 212	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-	-	-
Extra avsättning fond	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-1 448 824	1 448 824	-
Årets resultat	-	-	-	-962 605	-962 605
Vid årets slut	241 902 000	3 846 148	-2 825 455	-962 605	241 960 088

Förslag till behandling av förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserat resultat	-2 266 243
Årets resultat	-962 605
Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna	-559 212
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-3 788 060

Behandlas så att:

Balanseras i ny räkning	-3 788 060
	-3 788 060

att

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 672 019	6 661 184
Övriga intäkter		2 203	3 392
Summa rörelseintäkter		6 674 222	6 664 576
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 213 733	-3 455 350
Personalkostnader	4	-185 170	-178 587
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 564 529	-2 564 529
Övriga rörelsekostnader	5	-196 201	-213 346
Summa rörelsekostnader		-6 159 633	-6 411 812
Rörelseresultat		514 589	252 764
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	630
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 477 194	-1 702 218
Summa finansiella poster		-1 477 194	-1 701 588
Resultat efter finansiella poster		-962 605	-1 448 824
Årets förlust		-962 605	-1 448 824
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-962 605	-1 448 824
Avsättning till fond för framtida underhåll		-559 212	-559 212
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-1 521 817	-2 008 036

att

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	306 336 712	308 901 241
Summa materiella anläggningstillgångar		306 336 712	308 901 241
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 196	-
Övriga fordringar		7 016	7 707
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		216 975	203 061
Summa kortfristiga fordringar		229 187	210 768
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 846 758	4 885 063
Summa kassa och bank		4 846 758	4 885 063
Summa omsättningstillgångar		5 075 945	5 095 831
Summa tillgångar		311 412 657	313 997 072

akt

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		241 902 000	241 902 000
Fond för yttre underhåll		3 846 148	3 286 936
Summa bundet eget kapital		245 748 148	245 188 936
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		-2 825 455	-817 419
Årets förlust		-962 605	-1 448 824
Summa fritt eget kapital		-3 788 060	-2 266 243
Summa eget kapital		241 960 088	242 922 693
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	66 300 000	67 900 000
Summa långfristiga skulder		66 300 000	67 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	1 600 000	1 600 000
Leverantörsskulder		329 040	338 934
Skatteskulder		195 783	160 985
Övriga kortfristiga skulder		-	2 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 027 746	1 072 245
Summa kortfristiga skulder		3 152 569	3 174 379
Summa eget kapital och skulder		311 412 657	313 997 072

ad

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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter, bostäder	5 850 041	5 850 041
Hysesintäkter, förråd	225 555	218 129
Hysesintäkter; garage och P-platser	596 550	593 136
Övrigt	-128	-122
Summa	6 672 018	6 661 184

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskötsel (enligt avtal)	371 988	357 975
Fastighetsskötsel (utöver avtal)	126 222	173 885
Övriga driftskostnader	246 905	210 135
Bevakning	69 936	60 156
Reparationer och underhåll	216 990	432 154
Uppvärmning	578 206	666 395
El	473 656	457 776
Vatten	211 813	249 165
Sophämtning	133 772	126 429
Kabel-TV	597 457	551 627
Fastighetsförsäkring	87 366	73 291
Kommunal avgift & fastighetsskatt	99 421	96 362
Summa	3 213 732	3 455 350

Alt

Not 4 Personalkostnader

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

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ekonomisk förvaltning och revision	145 345	153 859
Konsult	15 960	7 500
Föreningskostnader	12 858	14 477
Administration och kommunikation	8 978	10 649
Bankkostnader	8 932	10 136
Övriga förvaltningskostnader	4 128	16 726
Summa	196 201	213 347

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	317 458 000	317 458 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 458 000	317 458 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 556 759	-5 992 230
Årests värdeminskning byggnader	-2 564 529	-2 564 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 121 288	-8 556 759
Utgående restvärde enligt plan	306 336 712	308 901 241
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	70 400 000	70 400 000
Taxeringsvärde		
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

ott

Not 7 Skulder till kreditinstitut

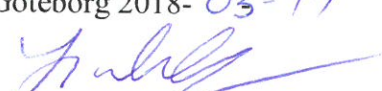
<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Ingående skuld</u>	<u>Årets amortering</u>	<u>Utgående skuld</u>
Nordea	2,30%	2024-04-17	30 500 000	-	30 500 000
SEB	1,75%	2021-09-28	11 500 000	-	11 500 000
SEB	2,97%	2019-04-28	14 100 000	-1 400 000	12 700 000
SEB	0,47%	2018-04-28	13 400 000	-200 000	13 200 000
Amortering nästa år			-1 600 000		-1 600 000
			67 900 000	-1 600 000	66 300 000

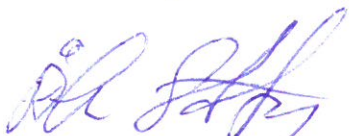
Styrelsen beslutar om amortering inför nästkommande år vid budgetarbetet inför varje nytt år. Det finns inga fastställda planerliga amorteringar utan föreningen amorterar efter förmåga och styrelsens beslut.

Ställda säkerheter

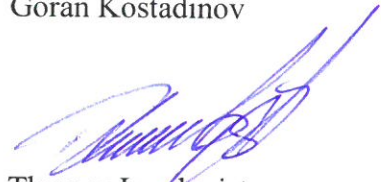
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
För egna avsättningar och skulder		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	76 000 000	76 000 000
Summa ställda säkerheter	76 000 000	76 000 000

Göteborg 2018-03-17


Lars Wernlund


Åke Söderberg


Goran Kostadinov


Thomas Lundquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10
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 2017.

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 2017 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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. Felaktig- heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas på- verka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsre- dovisningen.

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. Risker 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 mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 2017 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 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 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 granskningsåtgärder 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 prövar 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 2018-04-10

KPMG AB



Anna Christiansson

Auktoriserad revisor