

Brf Stenbitten 7



ÅRSREDOVISNING 2018

Styrelsen för

Brf Stenbiten 7

Organisationsnummer 757201-9086

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Balansrapport	9
Resultatrapport	10
Noter och underskrifter	12
Begreppsförklaring	13
Revisionsberättelse	14
Saldo	16
Ekonomisk historik	17

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING 2018/2019

STYRELSE

Ordinarie styrelseledamöter

Christer Andersson	Ordförande
Anders Strandberg	Kassör
Elisabeth Csepella	Sekreterare
Srdan Markovic	Ledamot
Lionel Thivat	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Jackie Stintzing
Micaela Groglopo

REVISORER

REVISORER

Inre revisor

Cecilia Andreasson

Revisorssuppleant

Vakant

Bokföring har utförts av kassör Anders Strandberg genom Speedledger, korrigeringar och bokslut sammanställt av Biléns Redovisning. Årsredovisning har sammanställts av Anders Strandberg med hjälp av övriga i styrelsen.

VALBEREDNING

Ann-Sofie Nilsson och Sabah Coskun

VAL- BEREDNING

FÖRENINGENS VERKSAMHET

VERKSAMHET

FASTIGHETEN

Tomträtt

Föreningen innehar tomträtt till tomten Gamlestaden 5:1, tomträttsavgälden betalas med 72 000 kr/år, kontraktet gäller mellan 2018-2027.

Upplåtelseytor

Bostadslägenheter (boyta)	24 st	1 122 kvm
Garageplatser (kallgarage)	4 st	98 kvm

Fördelning, bostadslägenheter

1 rum och kök	12 st	38 kvm
2 rum och kök	6 st	54 kvm
2 rum och kök (gavellägenhet)	6 st	57 kvm

Förmögenhetsvärde, bostadslägenheter (20181231)

Formel: (Fastighetens Taxeringsvärde+årets vinst+reservfonden+likvida medel-Grundavgifter-Lån)*andelsvärde = (7305000-26487+1327008+396474-24350-3457400) *andelsvärde (SBC standard år 2003)

1 rum och kök	192 698 kr	Andelsvärde=0.0349075980
---------------	------------	--------------------------

2 rum och kök	258 140 kr	Andelsvärde=0.046762491
---------------	------------	-------------------------

2 rum och kök (gavellägenhet)	276 503 kr	Andelsvärde=0.05008898
-------------------------------	------------	------------------------

Totalt förmögenhetsvärde: 5 520 245 kr (taxeringsvärde år 2016 på 7 305 000 kr (endast huset))

Fastighetsadress

Batterigatan 7
41516 Göteborg

Byggnadsår

Fastighetens byggnadsår är 1948/49. Föreningen registrerades 1949. Nuvarande stadgar registrerades 2017, utgår dock fortfarande från 2003 års mönsterstadgar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har även en ansvarsförsäkring.

Tidigare åtgärder

Fastighetens tak och balkonger byttes/renoverades 1995.

Fönster i lägenheter och trappuppgångar byttes och fasaden tilläggsisolerades under mitten av 1980-talet.

Den oljeeldade värmepannan byttes ut mot fjärrvärme i slutet av 1990-talet. Stamrenovering, byte av rör, samt renovering av samtliga badrum genomfördes under våren 2003 av PEAB.

Stammarna spolades under 2012 samt har videofilmats.

Källarrör byttes under 2005 samt V/A mätare byttes samtidigt.

Tvättstugan renoverades och tvättmaskiner byttes under 2004/2005, ny torktumlare installerades 2010.

Torkrummet renoverades under 2007.

Föreningslokalen fräschades upp och målades om under år 2007.

Ett skjul med sopbehållare ställt på framsidan ersatte det gamla soprummet under år 2007. Styrelsen vill påminna medlemmarna om att endast slänga kompostpåsar i den märkta luckan.

Energideklaration har genomförts under 2008, inga speciella åtgärder föreslogs men styrelsen uppmanar alla medlemmar att använda LED lampor, effektiva vitvaror, elektronik samt stänga av allt som inte används. Glöm ej heller att spara på vatten, värme (stäng av elementet innan du öppnar ditt fönster om det är varmt inne) samt källsortera sopor då vi betalar per kg för tömning av restsopor, gäller ej kompost, så viktigare än någonsin att källsortera om vi vill minimera kostnaden. Minimera även mängden papper, glas, plast och metallförpackningar i hushållssoporna, detta tas till återvinningscentralen.

Radon mätning genomfördes under hösten 2008, våning 1 hade värden runt 60 bq/m³, våning 2 och 3 runt 110 bq/m³, gränsvärdet är på 200bq/m³ så inga åtgärder nödvändiga men styrelsen uppmanar alla att kontrollera sin ventilation. Under år 2010 byttes dörrar mellan trappuppgångar och källare mot nya brandklassade dörrar med automatisk dörrstängare för att minimera rökspridning till trappuppgångar vid brand. Ett antal lägenhetsdörrar byttes samtidigt, varje medlem som ville ha en ny dörr betalade för den men föreningen skötte upphandlingen för att få ett bra pris. Medlemmar som vill byta dörr i dagsläget får ordna det i egen regi då föreningen inte kommer att köpa in nya dörrar i dagsläget, Elisabeth Csepella är nyckelansvarig för det nya låssystemet om medlemmar behöver göra nycklar köpa låscylinder.

Källarfönster samt fönster högst upp i trappuppgångar byttes under 2014 mot nya PVC fönster, även 4 dåliga lägenhetsfönster byttes ut.

Husets dränering gjordes om under 2017. Grunden borde undersökts bättre innan dräneringen drog igång då sten ledde till stora extra kostnader.

Under 2018 byttes vissa belysnings armaturer i källare och trappuppgångar mot nya modernare som drar mindre ström samt belysningen skall nu vara mer funktionell. Läckage från taket på vinden vid uppgång A lagat under 2018, den gamla skorstenen har fått ny huv för att förhindra att regn och skräp faller ned i huset.

FÖRVALTNING

Föreningen har på egen hand ombesörjt drift, teknisk, administrativ och ekonomisk förvaltning. Ekonomisk balansrapport, resultatrapport samt historik bifogas stämmans handlingar och utgör grunden för denna årsredovisning.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna samt Gamlestadens Fastighetsägares Förening.

VERKSAMHET

FÖRENINGSTÄMMA

Vid ordinarie föreningsstämma, den 28e april 2018, deltog 10 röstberättigade medlemmar samt ytterligare 2 representerades genom fullmakt. Styrelsen ser allvarligt på det dåliga deltagandet och uppmanar alla medlemmarna att delta, ställa upp till förtroendeposter samt skicka in motioner. Stämman är föreningens högsta beslutande organ och dess beslut gäller för alla medlemmar.

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har haft 10 ordinarie styrelsemöten under år 2018.

STYRELSARBETE

Styrelsen har inte gjort extra avbetalningar på föreningens lån under år 2018 då dräneringsarbetet fortsatt belastat budgeten. Avgifterna höjdes 1a jan 2018 för att bekosta dränering samt höjd tomträttsavgäld. Styrelsen fungerar ok med en ok uppdelning av arbetsuppgifter. Styrelsen arrangerade två städdagar varav både fungerade tillfredsställande, då nuvarande system att ge andra uppgifter till medlemmar som inte närvarar fungerar dåligt har styrelsen även börjat belöna de som ställer upp.

ÖVERLÅTELSE OCH LÄGENHETSNUMMER

Här ges en historik över de lägenhetsöverlåtelser som ägt rum under senare tid, utifrån den information som kassören har tillgänglig idag. Lägenheterna i föreningen numreras med start på bottenvåningen i uppgång A och vandrar längs med huset våning efter våning, vilket ger hörnlägenheten på 1:a våning uppgång A nummer 1 och hörnlägenhet 3:e våningen i uppgång D nummer 24. År 2009 registrerades nya lägenhetsnummer för huset hos lantmäteriet, dokument med dessa nummer finns i föreningslokal, på hemsidan samt i trappuppgången. Den nya adressen för lgh 1 i huset blir nu batterig. 7A lgh nr 1001, lgh 2 blir 7A 1002, lgh 3 blir 7B 1001 lgh 9 blir 7A 1101 etc. Det är detta lgh nr som skatteverket är intresserade av.

Datum:	Pris (kr):	Lgh nr:	Storlek (m ²):	kr/m ²
20090801	800 000	13	38	21 053
20100406	1 270 000	8	57	22 281
20100517	1 350 000	9	57	23 684
20100406	1 270 000	8	57	22 281
20100601	950 000	17	57	16 667
20110215	860 000	4	38	22 362
20101231	1 005 000	12	38	26 447
20110801	1 065 000	13	38	28 026
20110801	1 562 500	2 & 3	92	16 984
20110801	1 130 000	8	57	19 825
20111028	930 000	3	38	24 474
20120319	1 070 000	4	38	28 158
20120413	1 020 000	21	38	26 842
20120422	1 350 000	24	57	23 684
20120711	1 140 000	10	54	21 111
20120801	1 050 000	20	38	27 632
20120822	1 080 000	11	38	28 421
20121129	1 400 000	2	54	25 926
20130419	1 170 000	12	38	30 789
20130808	1 273 000	3	38	33 500
20131017	1 200 000	14	38	31 579
20150416	1 910 000	7	54	35 370
20150522	1 600 000	13	38	42 105
20150727	1 650 000	14	38	43 421
20160415	1 760 000	3	38	46 316
20160415	2 295 000	9	57	40 263
20160516	1 820 000	21	38	47 895

20170315	2 120 000	12	38	55 789
20170824	2 375 000	5	38	62 500
20170901	2 760 000	24	57	48 421
20170901	2 700 000	9	57	47 368
20170904	2 550 000	2	54	47 222
20170912	1 900 000	6	38	50 000
20180901	2 125 000	15	54	39 352
20181101	1 920 000	14	38	50 526
20190329	1 820 000	3	38	47 895

AVGIFTER

Dräneringsarbete innebar att avgifter höjdes från 1a feb 2017 och ytterligare höjning 1a jan 2018 då dränering blev dyrare än budgeterat samt kommunens höjning av tomträttsavgälden. Styrelsen har som plan att amortera minst 100 000 kr per år av lånen vilket innebär att stamreoveringen som genomfördes 2003 betalas av på ca 25 år, dräneringsarbetet kostade runt 1 900 000 kr. Styrelsen har inte bestämt om amorteringstakt nu behöver höjas då det kräver ytterligare avgiftshöjning.

Amorteringarna under 2018 var endast 16 116 kr. Efter dränering ser styrelsen ej större underhållsarbeten att utföra de närmsta åren. Områden som styrelsen kollar lite extra på är fönster, vinden och husets tak samt element och deras rörsystem då de börjar bli gamla. Hyrorna för garagen höjdes 1a jan 2018 till 17 kr per m² och månad. Motiveras av ökad tomträttsavgäld för tomt då garageinnehavare hyr ytan framför sina garage från föreningen och föreningen betalar 2018 en hyra på 51kr/m² och år för vår tomt, en ökning med 25 kr från tidigare 26 kr.

Påminnelse:

Vid betalande av månadsavgiften vill kassören se efternamn samt lägenhetsnummer (det interna lgh numret, 1-24) som meddelande till betalningsmottagare. Alla avgifter betalas till bankgiro nr. 5948-5995 (föreningen har ej autogiro då det är dyrt för en liten förening). Alltså för lgh 19, "Strandberg, lgh 19".

Pantavgiften för att föreningen skall uppdatera vårt lgh register med ny pantsättning är 400kr och betalas till 5948-5995 med meddelande, "Pant, lgh XX, efternamn".

Avgiften för introduktion av ny medlem, fylla i och skicka in ku55 samt uppdatering av lgh register är 1100kr som betalas av köparen till 5948-5995 med meddelande, "Överlåtelse, lgh XX, efternamn".

Avgiften för att ändra ägarförhållande av andel, arv etc., är för tillfället 900kr. Betalas till 5948-5995 med meddelande "Ägarskap, lgh XX, efternamn".

Avgiften för andrahandsuthyrning är 3% av basbeloppet per år, 1395kr för år 2019.

Betalas till 5948-5995 med meddelande, "Uthyrning, lgh XX, efternamn".

Avgifterna skall bekosta den tid styrelsen lägger ned på att utföra dem.

Nuvarande månadsavgifter (maj 2019)

1 rum och kök	2 140 kr
2 rum och kök	2 870 kr
2 rum och kök (gavellägenhet)	3 070 kr
Garage 1 (24 m ²)	410 kr
Garage 2 (23 m ²)	390 kr
Garage 3 (27 m ²)	460 kr
Garage 4 (24 m ²)	410 kr

Alla summor avrundade till närmsta tiotal kronor.

Garagehyran är på 17kr/m² och månad.

Genomsnittsavgift: 656 kr/m² boyta och år

GEMENSAMMA AKTIVITER

Föreningen har under året genomfört två städdagar. Styrelsen är nöjd att meddela att allt planerat arbete genomfördes samt att närvarande hade trevligt. Styrelsen har även arbetat i trädgården med intresserade medlemmar och hoppas det upprepas under 2019.

HUSDJUR

Utekatter skall endast släppas in i huset av ägaren och då direkt tas in i lägenheten, om ni finner en katt i källaren eller trappuppgången vänligen ta ut den ur huset. Hundägare skall omedelbart plocka upp och slänga hundskit som deras djur lämnar på vår tomt. Vänligen minimera den störning som husdjur kan innebära för era grannar.

ALLMÄNA REKOMMENDATIONER

Behandla era grannar med hänsyn.

PÅGÅENDE OCH AVSLUTADE PROJEKT

PROJEKT

Ventilationskontroll

Första steget av en OVK genomfördes under hösten 2008, tyvärr så korrigerades ej brister och slutkontroll ej genomförd. Detta skall åtgärdas. Energideklaration behöver även göras om.

Hemsida

Styrelsen har satt upp en hemsida för föreningen, den har nu foton samt allmän information och dokument inlagda som medlemmar kan ha nytta av. Uppdateras dock sporadiskt då styrelsen saknar webansvarig.

Webadress: <http://stenbiten7.bostadsratterna.se/>

Login: Brf Stenbiten 7

Lösen: 5379

Vindkraft

Styrelsen har köpt 8 andelar a 1000 kWh/år styck i ett vindkraftverk som började generera elektricitet i januari 2009, total investering på 44000 kr, uppskattad livslängd på 20 år. Detta innebär att föreningen kommer att äga produktion av förnyelsebar el energi till nästan 50% av föreningens förbrukning, en annan fördel är att föreningen genom detta blir mindre sårbar för höga el priser. Om el pris lågt, sparar vi på att ha rörligt avtal, vid högt el pris får vi bättre utdelning från vindkraften.

Fasad

De två sidor av husets fasad som var värst drabbade av alger tvättade under 2018, styrelsen är nöjd med resultatet och hoppas vi kan anlita samma firma igen då algerna återkommer.

Målning av yttersida på fönster och balkongdörrar

Föreningen målade yttersidan av alla gamla fönster och balkongdörrar med träkarm under år 2016/2017. Fönster i A uppgången i generellt dåligt skick, vissa har redan bytts och styrelsen skall försöka inspektera övriga under 2019 men vissa kan i värsta fall behöva bytas relativt snart. Då fönster i B-D uppgångar generellt i gott skick vill inte styrelsen byta alla fönster. Denna punkt kommer att vara kontinuerlig så länge vi har fönster med utsida av trä som tar så pass mycket stryk av solen som de gör.

Trädgård

Efter dräneringsarbetet behövde anläggningsjord köpas in för att fylla upp och jämna ut marken runt huset. Nya rabatter kom till och växter köptes in och planterades. Även lökväxter inhandlades och planterades. Regelbunden skötsel så som beskärningar, trimning, gräsklippning och så vidare har självklart också utförts. Sten och skifferplattor skall läggas på plats och vår tomt återställas under 2018/2019.

FRAMTIDA PROJEKT

FRAMTIDA PROJEKT

Tak och vind

Styrelsen har vid inspektion upptäckt mindre läckage, lagat, men då taket börjar bli gammalt kräver tak och vind åtminstone årliga inspektioner.

Handdukstorkar och element

Om ni har en trasig handdukstork eller element rapportera detta till styrelsen för framtida reparation. Föreningen har bytt ett antal element reglage och uppmanar alla medlemmar att sköta sina element och reglage, man får inte skruva loss ett reglage utan styrelsens godkännande.

Träningslokal

Förslag för att göra rummet mer tillgängligt kan lämnas till styrelsen.

Gamla soprummet

Då soprummet nu inte används för sopor kan det användas till annat, styrelsen är öppen för förslag.

ÅRETS RESULTAT

ÅRETS RESULTAT

Föreningen redovisar en förlust på 26 487 kronor efter skatt och finansiella poster. Beror till största delen på eftersläpande kostnader från dräneringsarbetet.

Förhoppningsvis blir det enklare att tolka bokslutet för år 2019.

Amorteringar på 16 116 kr gjordes till SBAB och Swedbank under 2018. Sett över flera år så ligger föreningen under planerad amorteringstakt, detta tillsammans med ökande kostnader tvingade styrelsen kraftigt höja månadsavgifter och garagehyror den 1a januari 2018. Detta bör möjliggöra planerad amorteringstakt igen så länge alla nya större renoveringar börjar med att avgifter först höjs för att finansiera projektet samt räntorna på föreningens lån inte kraftigt höjs.

Om man tittar på vad föreningen lyckats genomföra under 2018 så är resultatet ok och sett till belåningsgrad är föreningens ekonomi i acceptabelt skick.

Sammanfattning av kassörens budget för 2019:

Totala intäkter: 763000kr

Totala utgifter: 699000kr

Resultat före avskrivningar: 64000kr

Avskrivningar: 149000kr

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till bifogade resultat-, balansräkning, kontosaldo samt ekonomisk historik.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Resultat bokförs enligt Biléns Redovisnings rekommendation.

Balansrapport
Preliminär

Räkenskapsår: 18-01-01 - 18-12-31
Resultatenhet: Hela företaget
Period: 18-01-01 - 18-12-31

	Ing balans	Period	Utg balans
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	6 820 649,27	71 764,00	6 892 413,27
1111 Fönster	136 976,00	12 281,00	149 257,00
1112 Tvättstuga och portar	25 320,00	0,00	25 320,00
1119 Ack avskr på byggnader	-2 317 303,93	-137 848,00	-2 455 151,93
1121 Ack avskrivning fönster	-20 546,40	-7 463,00	-28 009,40
1135 Ack avskrivning tvättstuga och portar	-3 798,00	-1 266,00	-5 064,00
1190 Vindkraftandelar	44 000,00	0,00	44 000,00
1191 Ack avskrivning vindkraftsandelar	-19 800,00	-2 200,00	-22 000,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	4 665 496,94	-64 732,00	4 600 764,94
S:a Anläggningstillgångar	4 665 496,94	-64 732,00	4 600 764,94
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1630 Avräkning skatter och avgifter	9 561,00	8 187,00	17 748,00
1640 Skattefordringar	38 436,00	-3 028,00	35 408,00
1790 Övr interimfordringar	6 041,00	132,00	6 173,00
S:a Fordringar	54 038,00	5 291,00	59 329,00
Kassa och bank			
1930 Checkräkningskonto	347 716,62	44 974,48	392 691,10
1970 Särskilda bankkonton	22 503,61	-18 720,00	3 783,61
S:a Kassa och bank	370 220,23	26 254,48	396 474,71
S:a Omsättningstillgångar	424 258,23	31 545,48	455 803,71
S:A TILLGÅNGAR	5 089 755,17	-33 186,52	5 056 568,65
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2083 Inbetalda insatser	-24 350,00	0,00	-24 350,00
2086 Reservfond	-1 327 007,87	0,00	-1 327 007,87
2094 Yttre Reparationsfond	-197 000,00	-35 808,00	-232 808,00
2098 Vinst/förlust förg.år	98 658,63	-20 268,93	78 389,70
2099 Redovisat resultat	-56 076,93	82 564,45	26 487,52
S:a Eget kapital	-1 505 776,17	26 487,52	-1 479 288,65
Långfristiga skulder			
2350 Långfristiga skulder	-3 473 516,00	16 116,00	-3 457 400,00
S:a Långfristiga skulder	-3 473 516,00	16 116,00	-3 457 400,00
Kortfristiga skulder			
2510 Skatteskulder	-5 833,00	0,00	-5 833,00
2710 Personalens källskatt	-29 356,00	3 127,00	-26 229,00
2730 Arbetsgivaravgifter	-41 407,00	13 937,00	-27 470,00
2960 Upplupna utgiftsräntor	-8 501,00	-457,00	-8 958,00
2970 Förutbetalda hyresinkomster	-25 366,00	-26 024,00	-51 390,00
S:a Kortfristiga skulder	-110 463,00	-9 417,00	-119 880,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-5 089 755,17	33 186,52	-5 056 568,65
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

CE B

Resultatrapport
Preliminär

Räkenskapsår: 18-01-01 - 18-12-31
Resultatenhet: Hela företaget
Period: 18-01-01 - 18-12-31

	Perioden	Period fg år
Rörelsens intäkter mm		
Nettoomsättning		
3010 Månadsavgifter från medlemmar	730 082,00	704 680,00
S:a Nettoomsättning	730 082,00	704 680,00
Övriga rörelseintäkter		
3912 Övriga intäkter	4 480,00	0,00
3990 Övr ersättningar o intäkter	0,00	80 932,00
S:a Övriga rörelseintäkter	4 480,00	80 932,00
S:a Rörelseintäkter mm	734 562,00	785 612,00
Rörelsens kostnader		
Råvaror och förnödenheter mm		
4010 Inköp materiel och varor	-9 529,52	-32 015,02
S:a Råvaror och förnödenheter mm	-9 529,52	-32 015,02
Bruttovinst	725 032,48	753 596,98
Övriga externa kostnader		
5110 Tomträttsavgäld	-65 365,00	-36 872,00
5130 Fjärrvärme	-123 991,00	-95 418,00
5132 TV	-24 166,00	-23 823,00
5134 Elektricitet	-10 858,00	-14 562,00
5135 El nätavgift	-12 038,00	-6 244,00
5138 Sophämtning	-25 235,00	-12 380,00
5140 Vatten och avlopp	-35 117,00	-48 015,00
5170 Övrigt underhåll	-34 179,00	0,00
5190 Övriga fastighetskostnader	-250,00	-2 313,00
5191 Fastighetsskatt	-34 588,00	-31 560,00
6310 Försäkringar	-13 256,00	-10 944,00
6421 Bokföring och revision	-10 285,00	-12 656,25
6570 Banktjänster	-1 294,00	-5 690,00
6981 Föreningsmedlemskap	-10 470,00	-10 470,00
6990 Övriga Inköp/Kostnader	-14 209,00	-11 121,00
S:a Övriga externa kostnader	-415 301,00	-322 068,25
Personalkostnader		
7210 Ersättning till styrelsen	-10 000,00	-10 000,00
7211 Ersättning medlemmar	-77 229,00	-84 350,00
7212 Beräknad skatt på ersättningar	0,00	-29 356,00
7510 Arbetsgivaravgifter	-27 470,00	-41 407,00
S:a Personalkostnader	-114 699,00	-165 113,00
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-539 529,52	-519 196,27
Rörelseresultat före avskrivningar	195 032,48	266 415,73
Avskrivningar		
7820 Avskrivning byggnader/mark	-137 848,00	-136 413,00
7825 Avskrivning fönster	-7 463,00	-6 848,80
7830 Avskrivning tvättstuga/portar	-1 266,00	-1 266,00
7890 Värdeminskning vindkraftandelar	-2 200,00	-2 200,00
S:a Avskrivningar	-148 777,00	-146 727,80
Rörelseresultat efter avskrivningar	46 255,48	119 687,93
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	46 255,48	119 687,93
Resultat från finansiella investeringar		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
8314 Räntor skattekontot	0,00	140,00
S:a Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	0,00	140,00

CE AB

BRF Stenbiten 7
757201-9086

Resultatrapport
Preliminär

Sida: 2

Utskrivet: 19-05-14

Räkenskapsår: 18-01-01 - 18-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 18-01-01 - 18-12-31

Senaste vernr: A263

	Perioden	Period fg år
Räntekostnader och liknande resultatposter		
8410 Räntekostnader långfristig skuld	-72 069,00	-63 751,00
8423 Kostnadsräntor skatter och avgifter	-674,00	0,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-72 743,00	-63 751,00
S:a Resultat från finansiella investeringar	-72 743,00	-63 611,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-26 487,52	56 076,93
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-26 487,52	56 076,93
Resultat före skatt	-26 487,52	56 076,93
Beräknat resultat	-26 487,52	56 076,93
8999 Redovisat resultat	26 487,52	-56 076,93

ct R

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**BALANS-
RÄKNING****Redovisningsprinciper**

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt god redovisningssed.

Föreningens tillgångar och skulder upptages till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas ekonomiska livslängd.

Avskrivningar enligt plan har gjorts för följande:

Byggnader	2 %
Andelar i vindkraftverk	5 %
Fönster, tvättstuga, portar	5 %

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt.

NOTER**NOTER****Långfristiga skulder (20181231)**

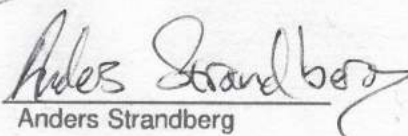
Föreningens lån till kreditinstitut:

Swedbank:	Ränta(%)	Summa(kr)
Lån1 (20190325)	1,58	307617
Lån2 (20200124)	2,51	1000000
Lån3 (20190425)	2,46	600000
SBAB:		
Lån4 (20190520)	1,78	690111
Lån5 (20190916)	1,90	380261
Lån6 (20180824)	1,59	479411

Göteborg den 15e Maj 2019

Brf Stenbitten 7

Christer Andersson

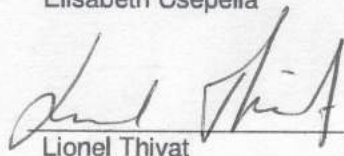


Anders Strandberg



Elisabeth Csepella

Srdan Markovic



Lionel Thivat

Bostadsrättsförening

En ekonomisk förening med uppgift att upplåta nyttjanderätten till bostäder utan tidsbegränsning åt föreningens medlemmar.

Årsredovisning

Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultat-räkning och balansräkning. Även revisionsberättelse ingår.

1. Förvaltningsberättelsen

redogör i text för verksamheten och utarbetas av föreningens styrelse

2. Resultaträkningen

visar föreningens samtliga intäkter och utgifter under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna utgifterna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall regleras.

3. Balansräkningen

visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggnings-tillgångar (t ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder är fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Som eget kapital redovisas grund-avgifter, disponibla vinstmedel samt reserveringar. Notförklaringarna kompletterar siffermaterialet i resultat- och balansräkningen.

4. Revisionsberättelsen

Där skall revisorerna uttala sig om fastställande av resultat- och balansräkningen, om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt till- eller avstyrka ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Omsättningstillgångar

Skall kunna förvandlas till pengar inom ett år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Kortfristiga skulder

Kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder

Är i huvudsak de lån föreningen erhållit för att finansiera fastighetsförvärvet samt större renoveringsarbeten. De här skulderna återbetalas efter en av styrelsen uppsatt amorteringsplan.

Avskrivning byggnader och mark

Avskrivningar sker på grund av ålder och nyttjande, renoveringar kan dock höja värdet.

Avskrivning maskiner och inventarier

Föreningen skriver av 2% av byggnadens värde varje år så maskiner och renoveringar skrivs ej av utan kostnaden tas det året det genomförs.

Räntebidrag

Statligt bidrag som utgör skillnaden mellan marknadsränta och garanterad ränta.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls en gång årligen inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Extra stämma kan hållas när styrelsen anser någon fråga så viktig att medlemmarna bör besluta eller om 10 % av röstberättigade så begär. Som medlem i bostadsrättsförening har du genom att närvara möjlighet att vid stämma själv vara med och påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

INRE REVISIONSBERÄTTELSE FÖR

bostadsrättsföreningen Stenbiten 7, org.nr. 757201-9086

räkenskapsår 2018

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaperna och förvaltningen. Mitt ansvar är att granska hur styrelsen skött den allmänna förvaltningen av föreningen och fastigheten och om detta stämmer med uppgifterna i årsredovisningen. Min revision utmynnar i denna revisionsberättelse som ett underlag för årsstämman beslut om fastställande av verksamhetsberättelse, resultat- och balansräkning samt ansvarsfrihet för den avgående styrelsen.

Jag har granskat:

- verifikationer och bokföring samt om dessa stämmer med verkligheten,
- om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen,
- att årsredovisningen är i ordning,
- att nödvändiga beslut har fattats och utförts (granskning av protokoll),
- om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar, samt
- de ekonomiska förhållandena.

Revisionsberättelse

Årsredovisningen för 2018 i form av förvaltningsberättelse samt resultat- och balansräkning stämmer enligt min uppfattning väl med verkligheten, ger en rättvisande bild och följer årsredovisningslagen. Styrelsen har utfört sitt förtroendeuppdrag noggrant och förtjänstfullt. Räkenskaperna, föreningen och fastigheten har i sin helhet skötts väl. De problem som jag upptäckt genom min revision är:

- Styrelsen har brutit mot stadgarna i det att revisorn ska få tillgång till underlag senast en månad innan årsmötet. Årsmötet 2019 genomförs 1 juni, jag mottog handlingar för granskning 19 och 21 maj, jag avger revisionsberättelse 27 maj (borde varit senast 18 maj) och den borde varit medlemmarna till handa senast 25 maj. Detta är allvarligt problem ej hinner diskuteras eller lösas samt kvalitén på årsbokslutet äventyras.
Förslag på åtgärd: Nästa styrelse bör planera ett helt verksamhetsår i taget (använda sig av ett årshjul) och förbereda årsmötet med god tidsmarginal.
- Årsstämman för 2018 bröt mot föreningens stadgar i det att stadgarna fastställer att en av föreningens revisorer ska vara auktoriserad eller godkänd. Jag är inte auktoriserad eller godkänd och inte heller Biléns revisionsbyrå som skött föreningens bokslut.
Förslag på åtgärd: Att årsstämman 2019 beslutar om att för räkenskapsåret 2018 göra ett undantag från stadgarna och att fatta beslut om auktoriserad revision ska köpas in för att granska kommande räkenskapsår eller om föreningens stadgar ska ändras.
- Årsstämman 2018 beslutade att arvoda styrelsen totalt 10 000 kr, plus 5 000 kr extra till kassör och timarvode på 100 kr till suppleanter och medlemmar. En jävssituation uppstår då styrelsen godkänner och utbetalar timersättningar till sig själva, oavsett om de mottar ersättning i egenskap av medlemmar eller ledamöter. Föreningen bör ha god kontroll över utgifter och de bör beslutas om som fasta arvoden. Styrelsen förtjänar också ett fast arvode som är tillräckligt för att erkänna det arbete som krävs av dem.

Under 2018 har styrelsen fått ut lite drygt 20 000 kr för sitt styrelsearbete (arvode och timersättningar adderade). Enligt föreningen Bostadsrätterna är det vanligt att arvodet beräknas med 1000-1500 kr per lägenhet i föreningar med 30-50 lägenheter. Om vi följer dessa riktlinjer innebär det en ersättning på 24 000-36 000 kr till styrelsen.

Förslag på åtgärd:

- Att arvodet till styrelsen höjs till 20 000 kr exkl. sociala avgifter för ledamöter och suppleanter att fördela mellan sig i slutet av verksamhetsåret då arbetsinsatserna kan utvärderas. Styrelsearbete med protokoll, ekonomi, möten, kallelser, och liknande ersätts inte med timmarvode.
 - Att arbetet med löpande bokföring ersätts med ett extra fast arvode på 5 000 kr exkl. sociala avgifter så länge som det sköts internt av kassören.
 - Att ersättning till medlemmar för arbete i föreningen fortsatt ersätts med timmarvode på 100 kr och att i de fall ersättningarna gäller de medlemmar som är valda till ledamöter eller suppleanter krävs attest av den interna revisorn.
 - Att styrelsen får i uppdrag — kan delegeras till medlem/revisor — att utreda förutsättningarna för att ersätta städning, inköp och mindre underhåll genom så kallad självförvaltning samt att redovisa slutsatser kring detta till årsmötet 2020. (Självförvaltning innebär att de medlemmar som hjälper till att underhålla föreningen får jämnt fördelade månadsvisa avdrag på sina avgifter varav en del av avdragen är skattefria.)
- 2019 års stämma hålls sent på året. Att hålla årsmötet tidigare innebär att verksamhets- och räkenskapsåren blir mer sammanhängande vilket är att föredra.
- Förslag på åtgärd:** Årsmöten bör hållas i mars eller tidigt i april. Det är brukligt och ger även en ny styrelse möjlighet att starta sitt arbete under våren.

- Protokollen bör skrivas med något större noggrannhet. Det ska vara lätt för efterträdare, revisor eller medlemmar att förstå vilka beslut som tagits.

Förslag på åtgärd: Ordföranden, sekreterare och justeringspersoner samarbetar genom att ordf. sammanfattar diskussioner efter varje punkt på dagordningen så att sekreterare får goda möjligheter att anteckna besluten och sedan läsa upp dem. Justeringspersoner hjälper till med förtydliganden om det behövs.

- Det bör finnas namnförtydligande på alla underlag för ersättningar.

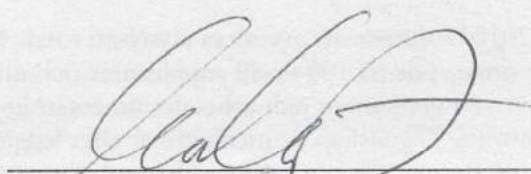
Förslag på åtgärd: Uppdatera mall för timrapporter med plats för namnförtydligande.

Rekommendation till föreningens årsstämma 2019

Jag rekommenderar att föreningsstämman fastställer förvaltningsberättelsen samt resultat- och balansräkningen för föreningen 2018 samt disponerar resultatet enligt styrelsens förslag. Jag rekommenderar också att stämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

27 maj 2019

Göteborg den



Cecilia Andreasson, intern revisor för räkenskapsår 2018

Saldolista

BRF STENBITEN 7 757201-9086

Sida 1 (2)

Vald period: Hela räkenskapsåret

Utskriven: 2019-05-17 20:29

Räkenskapsår: 2018-01-01 - 2018-12-31

Senaste ver.nr: A263, B24, C7, D16

Urval av konton: Alla

Konto	Benämning	Ingående balans	Debet	Kredit	Utgående saldo
1110	Byggnader	6 820 649,27	71 764,00	0,00	6 892 413,27
1111	Fönster	136 976,00	12 281,00	0,00	149 257,00
1112	Tvättstuga och portar	25 320,00	0,00	0,00	25 320,00
1119	Ack avskr på byggnader	-2 317 303,93	0,00	137 848,00	-2 455 151,93
1121	Ack avskrivning fönster	-20 546,40	0,00	7 463,00	-28 009,40
1135	Ack avskrivning tvättstuga och portar	-3 798,00	0,00	1 266,00	-5 064,00
1190	Vindkraftandelar	44 000,00	0,00	0,00	44 000,00
1191	Ack avskrivning vindkraftsandelar	-19 800,00	0,00	2 200,00	-22 000,00
1630	Avräkning skatter och avgifter	9 561,00	160 763,00	152 576,00	17 748,00
1640	Skattefordringar	38 436,00	35 408,00	38 436,00	35 408,00
1710	Förutbetalda hyreskostnader	0,00	61 089,00	61 089,00	0,00
1790	Övr interimsfordringar	6 041,00	132,00	0,00	6 173,00
1930	Checkräkningskonto	347 716,62	827 377,00	782 402,52	392 691,10
1970	Särskilda bankkonton	22 503,61	71 280,00	90 000,00	3 783,61
2083	Grundavgifter	-24 350,00	0,00	0,00	-24 350,00
2086	Reservfond	-1 327 007,87	0,00	0,00	-1 327 007,87
2094	Yttre Reparationsfond	-197 000,00	0,00	35 808,00	-232 808,00
2098	Vinst/förlust förg.år	42 581,70	0,00	20 268,93	22 312,77
2099	Redovisat resultat	0,00	82 564,45	0,00	82 564,45
2350	Långfristiga skulder	-3 473 516,00	16 116,00	0,00	-3 457 400,00
2440	Leverantörsskulder	0,00	6 173,00	6 173,00	0,00
2510	Skatteskulder	-5 833,00	0,00	0,00	-5 833,00
2518	Betald preliminärskatt	0,00	69 996,00	69 996,00	0,00
2710	Personalens källskatt	-29 356,00	3 127,00	0,00	-26 229,00
2730	Arbetsgivaravgifter	-41 407,00	13 977,00	40,00	-27 470,00
2960	Upplupna utgiftsräntor	-8 501,00	2 400,00	2 857,00	-8 958,00
2970	Förutbetalda hyresinkomster	-25 366,00	0,00	26 024,00	-51 390,00
2990	Övr interimsskulder	0,00	45 207,00	45 207,00	0,00
3010	Månadsavgifter från medlemmar	0,00	79 654,00	809 736,00	-730 082,00
3912	Övriga intäkter	0,00	0,00	4 480,00	-4 480,00
4010	Inköp materiel och varor	0,00	10 058,52	529,00	9 529,52
5110	Tomträttsavgälde	0,00	65 365,00	0,00	65 365,00
5130	Fjärrvärme	0,00	123 991,00	0,00	123 991,00
5132	TV	0,00	30 339,00	6 173,00	24 166,00
5134	Elektricitet	0,00	10 858,00	0,00	10 858,00
5135	El nätavgift	0,00	12 038,00	0,00	12 038,00
5138	Sophämtning	0,00	25 235,00	0,00	25 235,00
5140	Vatten och avlopp	0,00	35 117,00	0,00	35 117,00
5170	Övrigt underhåll	0,00	34 179,00	0,00	34 179,00
5190	Övriga fastighetskostnader	0,00	250,00	0,00	250,00
5191	Fastighetsskatt	0,00	69 996,00	35 408,00	34 588,00
6310	Försäkringar	0,00	15 449,00	2 193,00	13 256,00
6421	Bokföring och revision	0,00	10 285,00	0,00	10 285,00
6570	Banktjänster	0,00	2 294,00	1 000,00	1 294,00
6981	Föreningsmedlemskap	0,00	10 470,00	0,00	10 470,00
6990	Övriga Inköp/Kostnader	0,00	14 209,00	0,00	14 209,00
7210	Ersättning till styrelsen	0,00	10 000,00	0,00	10 000,00
7211	Ersättning medlemmar	0,00	77 229,00	0,00	77 229,00
7510	Arbetsgivaravgifter	0,00	27 470,00	0,00	27 470,00

Saldolista

BRF STENBITEN 7 757201-9086

Sida 2 (2)

Vald period: Hela räkenskapsåret

Utskriven: 2019-05-17 20:29

Räkenskapsår: 2018-01-01 - 2018-12-31

Senaste ver.nr: A263, B24, C7, D16

Urval av konton: Alla

Konto	Benämning	Ingående balans	Debet	Kredit	Utgående saldo
7820	Avskrivning byggnader/mark	0,00	137 848,00	0,00	137 848,00
7825	Avskrivning fönster	0,00	7 463,00	0,00	7 463,00
7830	Avskrivning tvättstuga/portar	0,00	1 266,00	0,00	1 266,00
7890	Värdeminskning vindkraftandelar	0,00	2 200,00	0,00	2 200,00
8314	Räntor skattekontot	0,00	1 437,00	1 437,00	0,00
8410	Räntekostnader långfrist skuld	0,00	74 469,00	2 400,00	72 069,00
8423	Kostnadsräntor skatter och avgifter	0,00	674,00	0,00	674,00
8999	Redovisat resultat	0,00	0,00	26 487,52	-26 487,52
Summa:		0,00	2 369 497,97	2 369 497,97	0,00

Brf Stenbiten 7

Ekonomisk statistik:

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Månadsavgifter	618 987	613 277	626 610	617 936	625 531	704 680	730 082
Räntebidrag	0	0	0	0	0	0	0
Övriga bidrag/intäkter	5 400	5 213	2 709	13 453	0	80 932	4 480
<i>Summa intäkter</i>	<i>624 387</i>	<i>618 490</i>	<i>629 319</i>	<i>631 389</i>	<i>625 531</i>	<i>785 612</i>	<i>734 562</i>
Vatten och avlopp	-34 797	-26 947	-40 751	-28 901	-51 740	-48 015	-45 117
El	-28 900	-24 147	-22 746	-22 141	-20 965	-20 806	-22 896
Fjärrvärme	-142 754	-125 241	-115 046	-91 948	-147 754	-95 418	-123 991
Sophämtning	-16 622	-14 820	-13 915	-18 337	-14 928	-12 380	-15 235
Reparation & underhåll	-46 364	-46 535	-58 392	-103 245	-91 533	-34 328	-34 179
Försäkringar					-14 279	-10 944	-13 256
Tomträttsavgäld	-36 872	-36 872	-36 872	-36 872	-36 872	-36 872	-65 365
Kostnad tv	-19 796	-21 192	-22 643	-22 643	-23 364	-23 823	-24 166
Personalkostnad	-11 030	-23 607	-24 937	-25 517	-115 816	-165 113	-114 699
Fastighetsskatt	-39 033	-33 544	-32 470	-27 193	-69 996	-31 560	-34 588
Övriga kostnader	-78 714	-85 674	-95 401	-115 232	-59 295	-39 937	-46 037
<i>Summa kostnader</i>	<i>-454 882</i>	<i>-438 579</i>	<i>-463 173</i>	<i>-492 029</i>	<i>-646 542</i>	<i>-519 196</i>	<i>-539 529</i>
Avskrivning byggnad	-98 268	-98 268	-98 268	-98 268	-104 933	-136 413	-137 848
Avskrivning vindkraft.	-2 200	-2 200	-2 200	-2 200	-2 200	-2 200	-2 200
Avskrivning tvättstuga				-1 266	-1 266	-1 266	-1 266
Avskrivning fönster				-6 849	-6 848	-6 848	-7 463
<i>Summa avskrivningar</i>	<i>-100 468</i>	<i>-100 468</i>	<i>-100 468</i>	<i>-108 583</i>	<i>-115 247</i>	<i>-146 727</i>	<i>-148 777</i>
Ränteintäkter					425	140	0
Räntekostnader					-36 224	-63 751	-72 743
Bankkostnader							
<i>Summa finansiella kostn.</i>					<i>-35 799</i>	<i>-63 611</i>	<i>-72 743</i>
Inkomstskatt	3 olika kassörer under 5 år har gjort en röra av statistiken				0	0	0
Resultat	periodiseringar infördes 2012 periodiseringar upphör 2017 blir förhoppningsvis bättre				-172 057	56 078	-26 487
Förmögenhetsvärde (kr)					6 763 506	5 560 439	5 520 245
Föreningens totala banklån					1 891 939	3 473 516	3 457 400
Amortering på lån under året					13 679	-1 581 577	16 116
Snittavgift kr/m2 boyta/år					593	656	656