

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Stencristallen  
Org nr: 769620-9647





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

## **Bilagor**

Ordlista

Nyckeltal

Styrelsens ord





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stencristallen får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 851% till 653%.

I resultatet ingår avskrivningar med 904 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 234 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Källtorp 104:1 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 48 lägenheter samt 16 parkeringsplatser i garage samt 21 parkeringsplatser utomhus.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

### Lägenhetsfördelning

1,5 r.o.k.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
1	3	31	13	48

### Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
		16	21

Total bostadsarea: 3 033 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 97 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 97 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### **Teknisk status**

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 21 336 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### **Underhållsplan:**

Senast uppdaterade underhållsplan gjordes 2016, ny underhållsplan planeras under kommande verksamhetsår.

### **Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll.**

- Byte av lövsilar
- Takbesiktning
- Ventilationsarbeten

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### **Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Inga Estborn	Ordförande	2019
Caroline Fransson	Sekreterare	2020
Stefan Paterson	Ledamot	2019
Jani Simpanen	Ledamot	2019

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Barbro Wallentin	Suppleant	2020

### **Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Utsedd av/kommentar</b>	
Mats Lamne	Förtroendevald revisor	Stämman
Sofia Winroth	Förtroendevald revisor	Stämman

<b>Valberedning</b>	<b>Utsedd av/kommentar</b>
Anneli Kullberg	Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ökade tomrättavgälder tillkommit som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 5%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 422 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Följande aktiviteter är genomförda. - Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser. - Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. - Dessutom har föreningen beslutat sig för att genomföra.

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 495	1 432	1 435	1 440	1 440
Resultat efter finansiella poster	-669	-584	-658	-443	-441
Årets resultat	-669	-584	-658	-443	-441
Resultat exklusive avskrivningar	234	311	237	453	454
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	40	40	40	40	79
Balansomslutning	103 550	104 066	104 846	105 302	105 734
Soliditet %	100	99	100	100	100
Likviditet %	653	851	518	700	581
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	422	405	402	402	402
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	324	287	267	248	237
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	304	265	225	186	158

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	105 213 000	803 374	-1 704 941	-584 486
Disposition enl. årsstämmobeslut			-584 486	584 486
Reservering underhållsfond		120 000	-120 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-669 285
<b>Vid årets slut</b>	<b>105 213 000</b>	<b>923 374</b>	<b>-2 409 427</b>	<b>-669 285</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 289 427
Årets resultat	-669 285
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-120 000
<b>Summa</b>	<b>-3 078 712</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 3 078 712**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 495 440	1 431 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 925	12 918
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 507 365</b>	<b>1 444 728</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-983 663	-869 508
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 488	-203 660
Personalkostnader	Not 6	-97 736	-67 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-903 524	-895 412
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 183 410</b>	<b>-2 036 360</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-676 045</b>	<b>-591 632</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 355	8 018
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-595	-872
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>6 760</b>	<b>7 146</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-669 285</b>	<b>-584 486</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-669 285</b>	<b>-584 486</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	100 286 212	101 181 610
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	48 755	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 334 967</b>	<b>101 181 610</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 334 967</b>	<b>101 181 610</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	131	8 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 539	79 098
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>90 670</b>	<b>87 299</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 121 048	2 797 116
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 121 048</b>	<b>2 797 116</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 215 027</b>	<b>2 884 415</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>103 546 684</b>	<b>104 066 025</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	105 213 000	105 213 000
Fond för yttre underhåll	923 374	803 374
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>106 136 374</b>	<b>106 016 374</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 409 427	-1 704 941
Årets resultat	-669 285	-584 486
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 078 712</b>	<b>-2 289 427</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>103 057 662</b>	<b>103 726 947</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	71 997	63 892
Skatteskulder	63 624	61 992
Övriga skulder	Not 15	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	212 954
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>489 022</b>	<b>339 078</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>103 546 684</b>	<b>104 066 025</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installation Larm	Linjär	7

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 280 229	1 229 496
Hyror, garage	136 031	136 776
Hyror, p-platser	99 031	96 588
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 267	-14 175
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 584	-16 875
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 495 440</b>	<b>1 431 810</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	7 008	11 984
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	62
Övriga rörelseintäkter	4 916	872
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>11 925</b>	<b>12 918</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-21 336	-40 768
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-32 088	-31 560
Tomträttsavgäld	-303 375	-184 500
Försäkringspremier	-27 446	-28 771
Obligatoriska besiktningar /OVK	-40 791	-5 751
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 345	-19 329
Snö- och halkbekämpning	-10 203	0
Förbrukningsinventarier	0	-1 874
Vatten	-82 997	-74 249
Fastighetsel	-136 818	-129 572
Uppvärmning	-100 527	-100 345
Sophantering och återvinning	-33 032	-37 754
Förvaltningsarvode drift	-174 705	-215 035
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-983 663</b>	<b>-869 508</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode Riksbyggen	-62 886	-62 935
IT-kostnader	-114 000	-114 099
Övriga förvaltningskostnader	-4 050	- 1 575
Inkassokostnad medlemmar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 085	-10 976
Telefon	-322	-290
Serviceavgifter	-5 470	-5 470
Köpta tjänster	0	-6 641
Bankkostnader	-1 550	-775
Övriga externa kostnader	-900	-900
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-198 488</b>	<b>-203 660</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Styrelsearvoden övriga	-12 300	0
Styrelsearvoden	-61 500	-41 510
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 613	-13 344
Sociala kostnader	-19 323	-12 926
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-97 736</b>	<b>-67 780</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-895 398	-895 412
Avskrivning Installationer	-8 126	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-903 524</b>	<b>-895 412</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränteintäkter från SBAB	7 355	8 018
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 355</b>	<b>8 018</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Övriga räntekostnader	-595	-872
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-595</b>	<b>-872</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	105 507 724	105 507 724
	<b>105 507 724</b>	<b>105 507 724</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>105 507 724</b>	<b>105 507 724</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 326 114	-3 430 702
	<b>- 4 326 114</b>	<b>- 3 430 702</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-895 398	-895 412
	<b>- 895 398</b>	<b>- 895 412</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 5 221 512</b>	<b>- 4 326 114</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>100 286 212</b>	<b>101 181 610</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	100 286 212	101 181 610
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	97 000 000	97 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>97 000 000</b>	<b>97 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>53 000 000</i>	<i>53 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>44 000 000</i>	<i>44 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer larm	56 881	
	<b>56 881</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer larm	-8 126	
	<b>- 8 126</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer larm	-8 126	
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 8 126</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>48 755</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	48 755	

**Not 12 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	131	8 201
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>131</b>	<b>8 201</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 226	27 446
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 733	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	19 000	19 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 580	-13 473
Förutbetald tomträttsavgäld	16 000	46 125
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>90 539</b>	<b>79 098</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	3 874	2000
Bankmedel	2 019 855	2 012 500
Transaktionskonto	1 097 319	782 616
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 121 048</b>	<b>2 797 116</b>

**Not 15 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning hyror och avgifter	0	240
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>240</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	79 290	17 790
Upplupna sociala avgifter	17 556	2 620
Upplupna driftskostnader	0	27 662
Upplupna elkostnader	18 947	24 084
Upplupna vattenavgifter	12 719	11 814
Upplupna värmekostnader	11 654	13 437
Upplupna kostnader för renhållning	7 285	5 937
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106 192	4 497
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	99 758	105 112
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>353 401</b>	<b>212 954</b>

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Inga Estborn

---

Caroline Fransson

---

Stefan Paterson

---

Jani Simpanen

Vår revisions har lämnats 2019-

---

Mats Lamne  
Förtroendevald revisor

---

Sofia Winroth  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

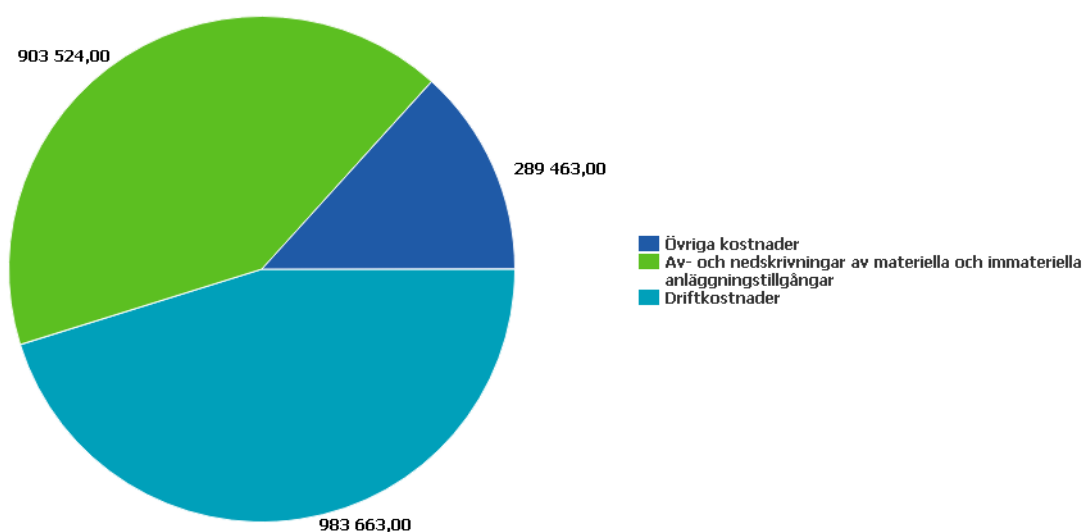
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

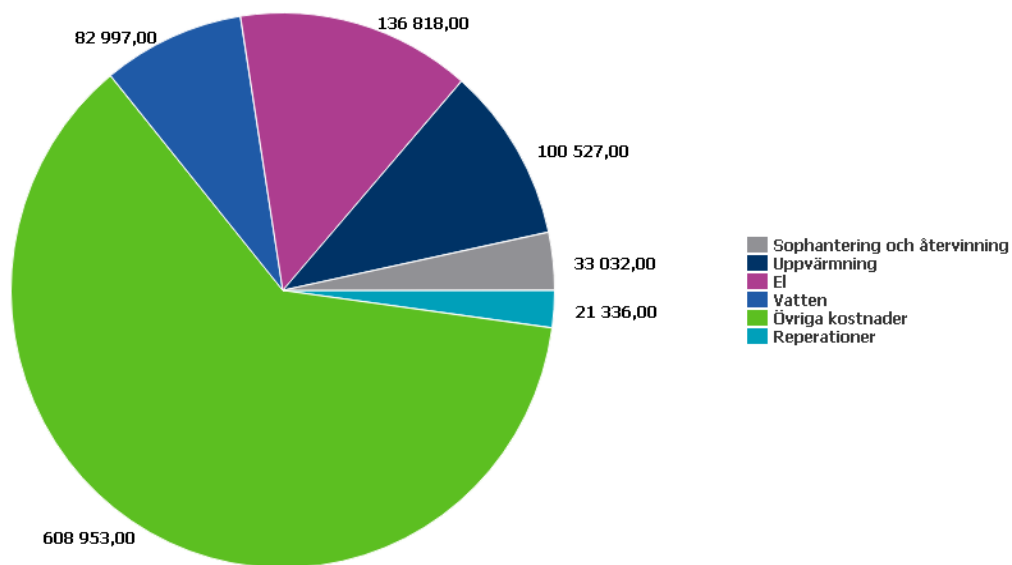
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-12-31	2017-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	983 663	869 508
Övriga externa kostnader	198 488	203 660
Personalkostnader	97 736	67 780
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	903 524	895 412
Finansiella poster	-6 760	-7 146
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 176 650</b>	<b>2 029 213</b>



## Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2018	2017
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	65 495	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	42 523	215 035
Inre skötsel/städ, grund	66 688	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	34 910	0
Hissbesiktning	5 881	5 751
Övriga utgifter för köpta tjänster	20 345	19 329
Snö- och halkbekämpning	10 203	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	1 393	0
Rep Installationer köpta tjänster El	0	11 421
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	12 848	20 928
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	1 394	8 419
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	5 700	0
Fastighetsel	136 818	115 274
Fjärrvärme	100 527	114 643
Vatten	82 997	74 249
Sophämtning	33 032	36 781
Extra sophämtning	0	973
Fastighetsförsäkring	27 446	28 771
Tomträttsavgälder	303 375	184 500
Fastighetsskatt	32 088	31 560
Förbrukningsmaterial	0	1 874
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>983 663</b>	<b>869 508</b>



---

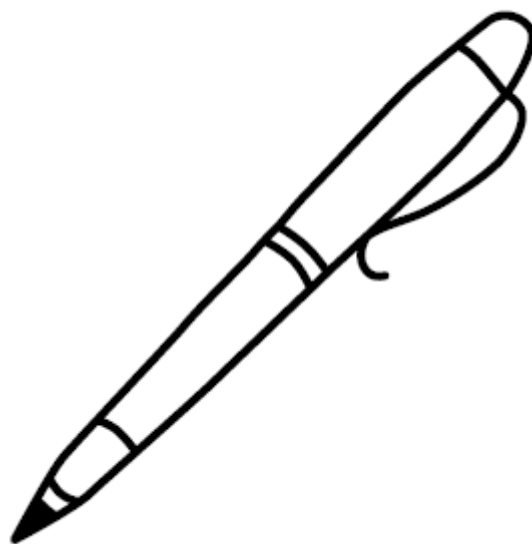
# Styrelsens ord

Flera viktiga beslut behövdes fattas inför 2018. Året inleddes därför med extrastämma så att föreningens medlemmar kunde fatta beslut om avgiftshöjning, nya stadgar, installation av övervakningskameror och laddstation för elbilar. Stämman röstade för alla liggande förslag.

Bakgrunden till avgiftshöjningen var den ökade kostnaden på 400% för tomträttsavgälden som kommunen beslutat om. Styrelsen utredde möjligheten att köpa loss tomträtten, men kommunens prisförslag på 70 miljoner kronor hade föreningen dessvärre inte råd med. Riksbyggen har samlat föreningar för att ta gemensam strid mot kommunen och vår förening är inkluderad. Det finns dock för närvarande inga ljusa utsikter om att detta ska lyckas. Avgiftshöjningarna på 5% från 1 april 2018 samt ytterligare 5% från 1 januari 2019 täcker den ökade kostnaden för tomträttsavgälden.

Under sommaren genomfördes flera förbättringar på fastigheten. Tre övervakningskameror installerades och två av våra källardörrar förstärktes. Den förstärkta källardörren har avbrutit ett inbrottsförsök. OVK-besiktningen slutfördes efter att samtliga ventiler i huset först bytts ut. Föreningen har sedan 5-års besiktningen försökt få terrassens fasad åtgärdad på garanti och efter flera års stridigheter lyckades vi få det åtgärdat med slutförande under hösten. Det har också installerats nya kranar på gavlarna för att underlätta fastighetsskötseln samt flyttat en befintlig kran vid terrassen som tidigare använts som fotsteg vid inbrott.

Slutligen kan styrelsen konstatera att städdagarna är viktiga för ekonomin. Höstens städdag var glädjande välbesökt vilket sparade föreningen mycket pengar. Flera av de saker styrelsen önskar förbättra på huset i framtiden kan med fördel åtgärdas på städdagarna om vi har fortsatt god uppslutning.



---

# BRF Stencristallen

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Stencristallen i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

