

BRF Stenhagen i Tollered

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2006-01-01--2006-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i BRF Stenhagen i Tollered avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2006-01-01--2006-12-31.

Information om verksamheten

Föreningen bildades genom beslut på konstituerande föreningsstämma den 27 oktober 1996. Registrering vid Patent- och Registreringsverket skedde den 22 november 1996. Fastigheten Tollered 4:93 förvärvades den 16 april 1997 med tillträde den 12 maj 1997. Ekonomisk plan upprättades per tillträdesdagen och godkändes av granskningsmännen den 23 juni 1997. Fastigheten har åsatts värdeår 1991.

De bostadsbyggnader som är uppförda på fastigheten omfattar 2 st tvåplans flerbostadshus om 4 bostäder vardera, 4 st tvåplans souterängparhus om 2 bostäder vardera, 3 st tvåplans souterängradhus om 4 bostäder vardera, 1 st tvåplans radhus om 2 bostäder samt 4 st tvåplans radhus om 3 bostäder vardera. Sålunda finns 14 st bostadsbyggnader om totalt 4 332 kvm boarea fördelat på 42 bostadsrätter. Byggnaderna uppfördes under åren 1991-92. Marken omfattar 18 374 kvm.

Bostadsrätterna representerar vardera ett andelstal i föreningen. Summan av andelstalen uppgår till 6 950. A1-A4 har 113, B1 har 129, B2-B3 har 130, B4 har 131, C1-F2 har 185, G1-I4 har 180 medan K1-O3 har 167 i andelstal uttryckt per bostadsrätt.

På ordinarie föreningsstämma 2006 valdes Malin Pålsson, Alf-Inge Ro, Niklas Jerkvall, Per Karlstrand och Malin Ågren till ledamöter med Johan Jacobsson och Anna Stjernlöf som suppleanter. Vidare omvaldes på Johan Rindeborg, tidigare verksam vid Göteborgs Fastighetsägareförening, till revisor utan suppleant. Slutligen valdes Mikael Gräsberg och Vane Ivanov till valberedning. Malin Ågren har avgått ur styrelsen.

Föreningens lån fördelades under 2001 i tre lika stora delar. Den första delen är bunden till 2010-03-10 med 3,06% ränta medan den andra är bunden till 2007-12-03 med 5,57% ränta. Den tredje delen löper med kvartalsvis bunden ränta som i budgeten för 2007 beräknats till 4,30%. Detta halvårliga lån är föremål för amortering.

Enligt föreningens stadgar ska 0,3% av fastighetens taxeringsvärde årligen avsättas till fond för yttre underhåll.

Styrelsen har utifrån beslut på 2005 års föreningsstämma tagit fram en underhållsplan för föreningens fastighet. En konsult från Repab AB har inventerat, mätt och prissatt fastighetens underhållsbehov på kort (3 år), mellanlång (10 år) och lång (30 år) sikt. Styrelsen har därefter fördelat den befintliga investeringen i mark och byggnader (inkl värmepannor) på ett fåtal delinvesteringar, på vilka beräknas planerliga avskrivningar. En avskrivning avses representera förslitningen av investeringen medan underhåll avser kostnader för att hålla investeringen i brukbart skick. En variant på underhåll är reparationer, som normalt förutsätter att något är trasigt medan underhåll kan utföras i förebyggande syfte. Budgeten för 2007 beaktar samtliga dessa kostnader på ett enligt styrelsens bedömning tillfredsställande sätt. Således finns det en plan för såväl förslitning, reparation och underhåll över en period av 30 år. Givetvis kan avvikelser förekomma både vad avser åtgärdens art, priset samt tidpunkten för utförandet. Med anledning av underhållsplanen föreslås en avsättning till underhållsfonden utöver den stadgeenliga.

S k ROT-bidrag för etapp ett av måleriarbetena har av Skatteverket utbetalats direkt till föreningens medlemmar.

Etapp två (av tre) av måleriarbetena på fastigheten har genomförts under året. Kostnaden härför uppgick till 576 Tkr. Detta belopp är kostnadsfört. Enligt underhållsplanen var denna åtgärd prissatt till 534 Tkr varför detta belopp föreslås ianspråktagas ur underhållsfonden. Den tredje etappen avses genomföras under 2007. Denna åtgärd är i underhållsplanen prissatt till 417 Tkr. Offert har erhållits på 342 Tkr.

Föreningens värmepannor planeras att utbytas under en treårsperiod från och med 2007. Pannorna avses finansieras via avskrivningar som ingår i avgiften. Styrelsen räknar inte med att föreningen ska behöva uppta externa lån.

Föreningen tillämpar från och med utgången av 2004 Bokföringsnämndens allmänna råd "Redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar" (BFNAR 2003:4) vilket i korthet innebär att den s k yttre fonden redovisas som en bunden fond i eget kapital samt att avsättningar och ianspråktaganden redovisas direkt mot fonden, i förekommande fall efter beslut på föreningsstämman.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE (forts)

Finansiella data och nyckeltal	2006	2005	2004	2003
Omsättning	2 611 014	2 611 069	2 817 550	2 832 136
Rörelseresultat	1 179 919	1 001 213	1 718 566	2 179 635
Årets resultat */	32 521	-258 918	242 116	531 528
Balansomslutning	30 970 510	31 236 880	31 786 175	32 357 495
Soliditet	3,59%	3,46%	4,21%	3,86%

*/ Fr o m 2004 tillämpas BFNAR 2003:4 vilket innebär att hanteringen av den yttre fonden inte påverkar resultatet.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	316 455,47
Årets resultat	32 521,13

Summa **348 976,60**

Disponeras på följande sätt

Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)	-60 000,00
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)	-305 000,00
lanspråktagande ur yttre fond (måleriarbeten)	534 000,00
Balanseras i ny räkning	179 976,60

Summa **348 976,60**

RESULTATRÄKNING	Not	2006	2005
Rörelsens intäkter			
Avgiftsintäkter		2 611 014	2 611 069
Avgiftsrabatter		-10 000	-11 000
Parkeringsintäkter		18 480	20 493
Summa rörelsens intäkter		2 619 494	2 620 562
Rörelsens kostnader			
Styrelsearvoden		-21 900	-18 600
Arbetsgivaravgifter		-6 169	-4 088
Underhåll yttre och inre		-6 361	-25 327
Måleriarbeten (underhållsfond)		-576 250	-559 750
Underhåll värmepannor (inkl utrangetingar)		-64 031	-67 740
Förbrukningsmaterial, drift/underhåll gräsklippare, gemensam förtäring		-5 041	-5 865
Renhållning		-92 057	-83 066
Vägförening		-6 300	-12 600
Elektricitet		-22 711	-15 448
Försäkringar		-58 423	-53 927
Parkeringskostnader		-15 840	-14 256
Parabolkostnader		-22 084	-30 560
Fastighetsskatt		-127 135	-138 802
Arvode för upprättande av underhållsplan		0	-33 885
Ekonomisk förvaltning, revisionsarvode		-45 000	-45 000
Administration		-10 910	-11 372
Avgiftsförluster		-14 835	0
Avskrivningar på byggnader (inkl värmepannor)	1, 2	-344 528	-479 650
Avskrivningar på inventarier	1, 3	0	-19 413
Summa rörelsens kostnader		-1 439 575	-1 619 349
Rörelseresultat		1 179 919	1 001 213
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		21 673	8 287
Räntekostnader		-1 169 071	-1 268 418
Summa resultat från finansiella poster		-1 147 398	-1 260 131
Årets resultat		32 521	-258 918

BALANSRÄKNING	Not	2006-12-31	2005-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	29 025 732	29 332 000
Inventarier	3	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		29 025 732	29 332 000
Summa anläggningstillgångar		29 025 732	29 332 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		68 456	27 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 087	18 825
Summa kortfristiga fordringar		88 543	46 659
Kassa och bank		1 856 235	1 858 221
Summa omsättningstillgångar		1 944 778	1 904 880
SUMMA TILLGÅNGAR		30 970 510	31 236 880

BALANSRÄKNING	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		6 950	6 950
Överkursfond		117 026	117 026
Fond för yttre underhåll		640 000	1 100 000
Summa bundet eget kapital		763 976	1 223 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		316 455	115 373
Årets resultat		32 521	-258 918
Summa fritt eget kapital		348 976	-143 545
Summa eget kapital		1 112 952	1 080 431
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	29 238 918	29 557 410
Summa långfristiga skulder		29 238 918	29 557 410
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		126 174	116 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		492 466	482 593
Summa kortfristiga skulder		618 640	599 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 970 510	31 236 880
STÄLLDA SÄKERHETER	5	34 247 000	34 247 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

NOTAPPARAT**Not 1 Redovisningsprinciper****Byggnader och mark**

Föreningens byggnader är föremål för avskrivning hänförlig till en beräknad värdeminskning motsvarande förslitningen. På markberedning och byggnadsstommar sker ingen avskrivning eftersom dessa inte bedöms vara föremål för någon förslitning. Markens ytskikt (asfalt) skrivs av under 30 år. Övriga byggnadsdelar skrivs av under 40 år. Värmepannor skrivs av under 15 år.

Inventarier

Inventarier avskrivs enligt plan på 2 resp 3 år. Under året har helt avskrivna inventarier uttrangerats ur redovisningen (teoretiskt skrotade).

Avgiftsfordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Eget kapital

Grundavgifter har inbetalats för samtliga bostadsrätter med belopp enligt den ekonomiska planen. I vissa fall har enligt överenskommelse en överkurs lagts till bostadsrättsinnehavarens köpskilling. Denna överkurs har tillförts bundet eget kapital under rubriken Överkursfond.

I överensstämmelse med Bokföringnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som en bunden fond i eget kapital. Såväl avsättningar som ianspråktaganden redovisas direkt mot fonden, i förekommande fall efter beslut på föreningsstämma. Enligt stadgarna skall avsättning till fonden ske med minst 0,3% av byggnadernas taxeringsvärde.

Not 2	Byggnader och mark	2006-12-31	2005-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 155 000	31 155 000
	Anskaffningar (värmepannor)	45 000	0
	Utrangeringar (värmepannor)	-35 000	0
	Utgående ack anskaffningsvärden	31 165 000	31 155 000
	Ingående avskrivningar	-1 823 000	-1 343 350
	Utrangeringar (värmepannor)	28 260	0
	Årets avskrivningar	-344 528	-479 650
	Utgående ack avskrivningar	-2 139 268	-1 823 000
	Utgående planenligt restvärde	29 025 732	29 332 000
	Taxeringsvärden	20 456 000	15 178 000

NOTAPPARAT

Not 3	Inventarier		2006-12-31	2005-12-31	
	Ingående anskaffningsvärde		84 639	137 335	
	Utrangeringar ur redovisningen		-84 639	-52 696	
	Utgående ack anskaffningsvärden		0	84 639	
	Ingående avskrivningar		-84 639	-117 922	
	Utrangeringar ur redovisningen		84 639	52 696	
	Årets avskrivningar		0	-19 413	
	Utgående ack avskrivningar		0	-84 639	
	Utgående planenligt restvärde		0	0	
Not 4	Eget kapital	Grund avgifter	Överkurs fond	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
	Ingående saldo	6 950	117 026	1 100 000	-143 545
	Avs till fond för yttre underhåll			100 000	-100 000
	lanspråktagande ur fond för yttre underhåll			-560 000	560 000
	Årets resultat				32 521
	Utgående saldo	6 950	117 026	640 000	348 976

NOTAPPARAT

Not 5	Ställda säkerheter	2006-12-31	2005-12-31
	För långfristiga skulder		
	Fastighetsinteckningar	48 434 000	48 434 000
	Varav i eget förvar	-14 187 000	-14 187 000
	Summa ställda säkerheter	34 247 000	34 247 000

Tollered i april 2007

Malin Pålsson
Ordförande

Niklas Jerkvall

Per Karlstrand

Alf-Inge Ro

Min revisionsberättelse har avgivits den

Johan Rindeborg
Revisor