

Organisationsnummer
769601-8360

BRF Stenhagen i Tollered

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2007-01-01--2007-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i BRF Stenhagen i Tollered avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2007-01-01--2007-12-31.

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 2007 valdes Malin Pålsson, Anna Stjernlöf, Mikael Gräsberg, Peter Wallin och Niklas Jerkvall till ledamöter med Johan Jacobsson och Rosita Antonsson som suppleanter. Vidare omvaldes Johan Rindeborg, tidigare verksam vid Göteborgs Fastighetsägareförening, till revisor utan suppleant. Slutligen valdes Hasse Alkéus och Kristina Nelson till valberedning. Peter Wallin 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 var bunden till 2007-12-03. Den andra delen löper numera likt den tredje delen med kvartalsvis bunden ränta. Den tredje lånedelen löper med amortering. Styrelsen följer ränteutvecklingen.

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 planerade 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 2008 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.

Ett av (av tre) av måleriarbetena på fastigheten har genomförts under året. Kostnaden härför uppgick till 342 Tkr. Detta belopp är kostnadsfört. Enligt underhållsplanen var denna åtgärd prissatt till 417 Tkr varför endast det lägre utfallet föreslås ianspråktagas ur underhållsfonden. Det föreligger således ett överskott i underhållsfonden.

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 föreningsstämma.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE (forts)

Finansiella data och nyckeltal	2007	2006	2005	2004
Omsättning	2 611 022	2 611 014	2 611 069	2 817 550
Rörelseresultat	1 381 578	1 179 919	1 001 213	1 718 566
Årets resultat	175 293	32 521	-258 918	242 116
Balansomslutning	30 738 021	30 970 510	31 236 880	31 786 175
Soliditet	4,19%	3,59%	3,46%	4,21%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	517 976,60
Årets resultat	175 292,78

Summa **693 269,38**

Disponeras på följande sätt

Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)	60 000,00
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)	305 000,00
Anspråktagande ur yttre fond (måleriarbeten)	-342 000,00
Balanseras i ny räkning	670 269,38

Summa **693 269,38**



RESULTATRÄKNING	Not	2007	2006
Rörelsens intäkter			
Avgiftsintäkter		2 611 022	2 611 014
Avgiftsrabatter		-12 000	-10 000
Parkeringsintäkter		20 511	18 480
Summa rörelsens intäkter		2 619 533	2 619 494
Rörelsens kostnader			
Styrelsearvoden		-20 400	-21 900
Arbetsgivaravgifter		-6 045	-6 169
Underhåll yttre och inre		-96 924	-6 361
Måleriarbeten (underhållsfond)		-342 026	-576 250
Underhåll värmepannor (inkl utrangeringar)		-28 019	-64 031
Förbrukningsmaterial, drift/underhåll gräsklippare, gemensam förtäring		-5 568	-5 041
Renhållning		-92 356	-92 057
Vägförening		0	-6 300
Elektricitet		-14 584	-22 711
Försäkringar		-57 734	-58 423
Parkeringskostnader		-20 902	-15 840
Parabolkostnader		-23 247	-22 084
Fastighetsskatt		-124 692	-127 135
Arvode för upprättande av underhållsplan		-3 750	0
Ekonomisk förvaltning, revisionsarvode		-45 000	-45 000
Administration		-11 545	-10 910
Avgiftsförluster			-14 835
Avskrivningar på byggnader (inkl värmepannor)	1, 2	-345 163	-344 528
Avskrivningar på inventarier	1, 3	0	0
Summa rörelsens kostnader		-1 237 955	-1 439 575
Rörelseresultat		1 381 578	1 179 919
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		46 910	21 673
Räntekostnader		-1 253 195	-1 169 071
Summa resultat från finansiella poster		-1 206 285	-1 147 398
Årets resultat		175 293	32 521

BALANSRÄKNING	Not	2007-12-31	2006-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	28 680 569	29 025 732
Inventarier	3	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 680 569	29 025 732
Summa anläggningstillgångar		28 680 569	29 025 732
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		3 952	68 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 621	20 087
Summa kortfristiga fordringar		24 573	88 543
Kassa och bank		2 032 879	1 856 235
Summa omsättningstillgångar		2 057 452	1 944 778
SUMMA TILLGÅNGAR		30 738 021	30 970 510

BALANSRÄKNING	Not	2007-12-31	2006-12-31
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		471 000	640 000
Summa bundet eget kapital		594 976	763 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		517 977	316 455
Årets resultat		175 293	32 521
Summa fritt eget kapital		693 270	348 976
Summa eget kapital		1 288 246	1 112 952
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	28 920 426	29 238 918
Summa långfristiga skulder		28 920 426	29 238 918
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		97 132	126 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		432 217	492 466
Summa kortfristiga skulder		529 349	618 640
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 738 021	30 970 510
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.

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 köpeskilling. 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	2007-12-31	2006-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 165 000	31 155 000
	Anskaffningar (värmepannor)	0	45 000
	Utrangeringar (värmepannor)	0	-35 000
	Utgående ack anskaffningsvärden	31 165 000	31 165 000
	Ingående avskrivningar	-2 139 268	-1 823 000
	Utrangeringar (värmepannor)	0	28 260
	Årets avskrivningar	-345 163	-344 528
	Utgående ack avskrivningar	-2 484 431	-2 139 268
	Utgående planenligt restvärde	28 680 569	29 025 732
	Taxeringsvärden	20 456 000	20 456 000

NOTAPPARAT

Not 3	Inventarier	2007-12-31	2006-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	84 639
	Utrangeringar ur redovisningen	0	-84 639
	Utgående ack anskaffningsvärden	0	0
	Ingående avskrivningar	0	-84 639
	Utrangeringar ur redovisningen	0	84 639
	Årets avskrivningar	0	0
	Utgående ack avskrivningar	0	0
	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	640 000	348 977
	Avs till fond för yttre underhåll			365 000	-365 000
	lanspråktagande ur fond för yttre underhåll			-534 000	534 000
	Årets resultat				175 293
	Utgående saldo	6 950	117 026	471 000	693 270

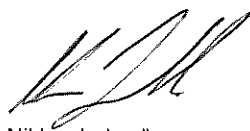
t

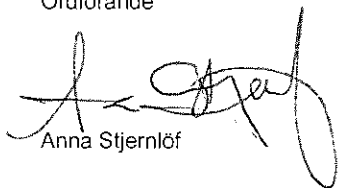
NOTAPPARAT

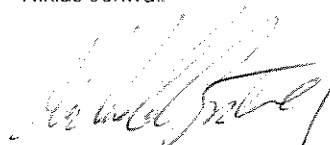
Not 5	Ställda säkerheter	2007-12-31	2006-12-31
	För långfristiga skulder		
	Fastighetsinteckningar	48 434 000	48 434 000
	Varav i eget förvar	-14 187 000	-14 187 000
	Summa ställda säkerheter	34 247 000	34 247 000

Tollered i april 2008

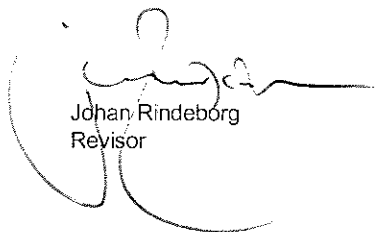

Malin Pålsson
Ordförande


Niklas Jerkvall


Anna Stjernlöf


Mikael Gräsberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 2/5 - 08


Johan Rindeborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Stenhagen i Tollered

Organisationsnummer 769601-8360

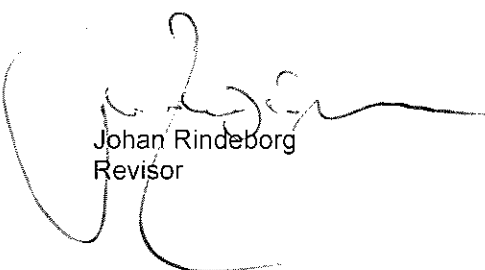
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Stenhagen i Tollered för räkenskapsåret 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 2/5 2008



Johan Rindeborg
Revisor