

BRF Stenhagen i Tollered

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2008-01-01--2008-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i BRF Stenhagen i Tollered avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

Information om verksamheten

Föreningen bildades genom beslut på konstituerande föreningsstämma den 27 oktober 1996. Registrering vid dåvarande 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, Mikael Gräsberg, Rosita Antonsson och Patrik Bengtsson ledamöter med Mattias Hedlund och Erika Lindholm som suppleanter. Vidare omvaldes Johan Rindeborg, tidigare verksam vid Göteborgs Fastighetsägareförening, till revisor utan suppleant. Slutligen valdes Hasse Alkéus till valberedning.

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 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 2009 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.

Under året har samtliga förrådsdörrar bytts ut till en kostnad om 139 950 kronor. Utbyte av dörrarna har kommit väsentligt tidigare än vad som tagits hänsyn till i underhållsplanen (år 2024) varför kostnaden tas över resultatet utan att styrelsen föreslår ett ianspråktagande av fonden. I övrigt föreligger ett visst överskott i underhållsfonden.

Föreningens värmepannor planeras att utbytas i den takt en nyinvestering är försvarbar. Pannorna avses finansieras via avskrivningar som ingår i avgiften. Styrelsen räknar inte med att föreningen ska behöva uppta externa lån.

Under året har en av föreningens äldre förrådsbyggnader brunnit och därefter rivits. Skadan täcks av föreningens försäkring varför en ny förrådsbyggnad uppförts på samma plats. Självrisken har bokförts som anskaffning. Styrelsen avser komplettera byggnaden med ytterligare funktioner som försäkringen inte täcker, t ex elektricitet. Utgifterna härför kommer att redovisas tidigast under 2009.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE (forts)

Föreningen tillämpar fr o m 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.

Finansiella data och nyckeltal	2008	2007	2006	2005
Omsättning	2 611 038	2 611 022	2 611 014	2 611 069
Rörelseresultat	1 618 875	1 381 578	1 179 919	1 001 213
Årets resultat	354 817	175 293	32 521	-258 918
Balansomslutning	30 803 159	30 738 021	30 970 510	31 236 880
Soliditet	5,33%	4,19%	3,59%	3,46%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	670 269,38
Årets resultat	354 816,93

Summa	1 025 086,31
--------------	---------------------

Disponeras på följande sätt

Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)	60 000,00
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)	305 000,00
Balanseras i ny räkning	660 086,31

Summa	1 025 086,31
--------------	---------------------

RESULTATRÄKNING	Not	2008	2007
Rörelsens intäkter			
Avgiftsintäkter		2 611 038	2 611 022
Avgiftsrabatter		-12 000	-12 000
Parkeringsintäkter		23 481	20 511
Påminnelseavgifter		600	0
Summa rörelsens intäkter		2 623 119	2 619 533
Rörelsens kostnader			
Styrelsearvoden		-21 000	-20 400
Arbetsgivaravgifter		-6 837	-6 045
Underhåll yttre och inre		-25 040	-96 924
Utbyte förrådsdörrar (underhållsfond)		-139 950	-342 026
Underhåll värmepannor (inkl utranteringar)		-45 673	-28 019
Förbrukningsmaterial, drift/underhåll gräsklippare, gemensam förtäring		-10 898	-5 568
Renhållning		-91 099	-92 356
Elektricitet		-29 746	-14 584
Försäkringar		-50 605	-57 734
Parkeringskostnader		-14 400	-20 902
TV via parabol		-22 553	-23 247
Fastighetsskatt		-144 690	-124 692
Arvode för upprättande av underhållsplan		0	-3 750
Ekonomisk förvaltning, revisionsarvode		-43 125	-45 000
Administration		-10 885	-11 545
Avskrivningar på byggnader (inkl värmepannor)	1, 2	-347 743	-345 163
Summa rörelsens kostnader		-1 004 244	-1 237 955
Rörelseresultat		1 618 875	1 381 578
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		66 071	46 910
Räntekostnader		-1 330 129	-1 253 195
Summa resultat från finansiella poster		-1 264 058	-1 206 285
Årets resultat		354 817	175 293

BALANSRÄKNING	Not	2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	28 535 586	28 680 569
Summa materiella anläggningstillgångar		28 535 586	28 680 569
Summa anläggningstillgångar		28 535 586	28 680 569
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		46 002	3 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 034	20 621
Summa kortfristiga fordringar		62 036	24 573
Kassa och bank		2 205 537	2 032 879
Summa omsättningstillgångar		2 267 573	2 057 452
SUMMA TILLGÅNGAR		30 803 159	30 738 021

BALANSRÄKNING	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital	3		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		6 950	6 950
Överkursfond		117 026	117 026
Fond för yttre underhåll		494 000	471 000
Summa bundet eget kapital		617 976	594 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		670 269	517 977
Årets resultat		354 817	175 293
Summa fritt eget kapital		1 025 086	693 270
Summa eget kapital		1 643 062	1 288 246
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	28 601 934	28 920 426
Summa långfristiga skulder		28 601 934	28 920 426
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		102 277	97 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		455 886	432 217
Summa kortfristiga skulder		558 163	529 349
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 803 159	30 738 021
STÄLLDA SÄKERHETER	4	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	2008-12-31	2007-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 165 000	31 165 000
	Anskaffningar (nya förrådet)	40 300	0
	Anskaffningar (värmepannor)	180 000	0
	Utrangeringar (värmepannor)	-140 000	0
	Utgående ack anskaffningsvärden	31 245 300	31 165 000
	Ingående avskrivningar	-2 484 431	-2 139 268
	Utrangeringar (värmepannor)	122 460	0
	Årets avskrivningar	-347 743	-345 163
	Utgående ack avskrivningar	-2 709 714	-2 484 431
	Utgående planenligt restvärde	28 535 586	28 680 569
	Taxeringsvärden	20 412 000	20 456 000

Not 3	Eget kapital	Grund avgifter	Överkurs fond	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
	Ingående saldo	6 950	117 026	471 000	693 269
	Avs till fond för yttre underhåll			365 000	-365 000
	Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll			-342 000	342 000
	Årets resultat				354 817
	Utgående saldo	6 950	117 026	494 000	1 025 086

NOTAPPARAT

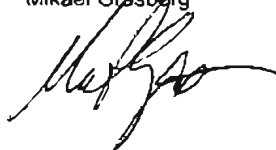
Not 4	Ställda säkerheter	2008-12-31	2007-12-31
	För långfristiga skulder		
	Fastighetsinteckningar	48 434 000	48 434 000
	Varav i eget förvar	-14 187 000	-14 187 000
	Summa ställda säkerheter	34 247 000	34 247 000

Tollered i april 2009

Malin Pålsson
Ordförande



Mikael Grönsberg



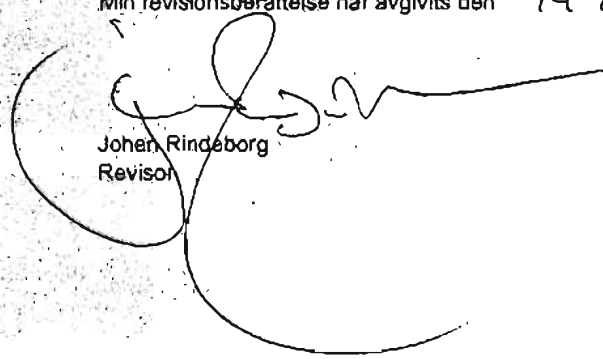
Patrik Bengtsson



Rosita Antonsson



Min revisionsberättelse har avgivits den 22/4 2009



Johan Rindaborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Stenhagen i Tollered

Organisationsnummer 769601-8360

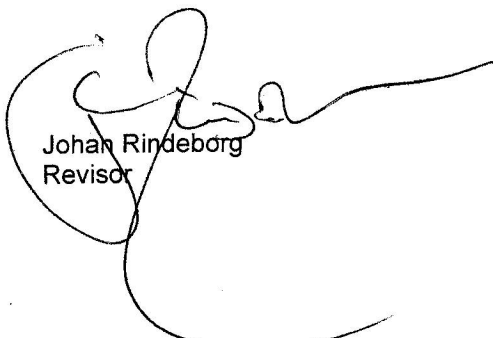
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Stenhagen i Tollered för räkenskapsåret 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 22/4 2009



Johan Rindeborg
Revisor