

Organisationsnummer
769601-8360

BRF Stenhagen i Tollered

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2009-01-01--2009-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i BRF Stenhagen i Tollered avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01–2009-12-31.

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 2009 valdes Rosita Antonsson, Mikael Gräsberg, Malin Pålsson, Kristina Karlstrand och Erika Lindholm till ledamöter med Ronny Jinesjö och Malin Elgstrand Karlsson som suppleanter. Vidare omvaldes Johan Rindeborg, tidigare verksam vid Göteborgs Fastighetsägareförening, till revisor utan suppleant. Slutligen utsågs valberedning inför nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningens lån fördelades under 2001 i tre lika stora delar. En tredjedel är bunden till 2013-12-20 med 3,49% ränta, en tredjedel är bunden till 2011-03-25 med 5,61% ränta medan en tredjedel löper med kvartalsvis bunden ränta om f_n 1,513% ränta. Den tredje lånedelen löper med 30-årig rak 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 planens 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 2010 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.

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 den förrådsbyggnad färdigställts som ersätter den tidigare nedbrunna förrådsbyggnaden. Kostnaden för uppförandet täcks av föreningens försäkring medan självrisken och utgifter för förbättringsarbeten såsom t ex elektricitet har tagits av föreningen och redovisas som anskaffning av byggnad.

RA
MB
PS
KK
CA

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	2009	2008	2007	2006
Omsättning	2 611 058	2 611 038	2 611 022	2 611 014
Rörelseresultat	1 514 668	1 618 875	1 381 578	1 179 919
Årets resultat	457 025	354 817	175 293	32 521
Balansomslutning	31 099 504	30 803 159	30 738 021	30 970 510
Soliditet	6,75%	5,33%	4,19%	3,59%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	660 086,31
Årets resultat	457 025,43

Summa	1 117 111,74
--------------	---------------------

Disponeras på följande sätt

Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)	78 000,00
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)	287 000,00
Balanseras i ny räkning	752 111,74

Summa	1 117 111,74
--------------	---------------------

RT
MS
RS
KK
C

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

Sid 3 (7)

RESULTATRÄKNING	Not	2009	2008
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 611 058	2 611 038
Rabatter dito		-12 000	-12 000
Parkeringsdebitering		26 055	23 481
Bredbandsdebitering		80 640	0
Påminnelseavgifter		200	600
Summa rörelsens intäkter		2 705 953	2 623 119
Rörelsens kostnader			
Styrelsearvoden		-29 700	-21 000
Arbetsgivaravgifter		-9 160	-6 837
Underhåll yttre och inre		-97 279	-25 040
Utbyte förrådsdörrar (underhållsfond)		0	-139 950
Underhåll värmepannor (inkl utrangeringar)		-28 301	-45 673
Förbrukningsmtrl/inv, drift/underhåll gräsklippare, gemensam förtäring		-8 171	-10 898
Renhållning		-96 413	-91 099
Elektricitet		-24 772	-29 746
Försäkringar		-50 329	-50 605
Parkeringskostnader		-17 088	-14 400
TV via parabol		-21 277	-22 553
TV/Internet via bredband		-184 825	0
IT-kostnader		-26 200	0
Fastighetsskatt		-184 236	-144 690
Arvode för upprättande av energideklaration		-17 375	0
Ekonomisk förvaltning, revisionsarvode		-43 125	-43 125
Administration		-13 575	-10 885
Avskrivningar på byggnader (inkl värmepannor)	1, 2	-339 459	-347 743
Summa rörelsens kostnader		-1 191 285	-1 004 244
Rörelseresultat		1 514 668	1 618 875
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		2 499	66 071
Räntekostnader		-1 060 142	-1 330 129
Summa resultat från finansiella poster		-1 057 643	-1 264 058
Årets resultat		457 025	354 817
<u>Förslag till vinstdisposition</u>			
Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)		-78 000	-60 000
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)		-287 000	-305 000
Resultat efter föreslagen fondförändring		92 025	-10 183

RA

 KK


BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

Sid 4 (7)

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	28 307 135	28 535 586
Summa materiella anläggningstillgångar		28 307 135	28 535 586
Summa anläggningstillgångar		28 307 135	28 535 586
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		52 972	46 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 436	16 034
Summa kortfristiga fordringar		70 408	62 036
Kassa och bank		2 721 961	2 205 537
Summa omsättningstillgångar		2 792 369	2 267 573
SUMMA TILLGÅNGAR		31 099 504	30 803 159

RT
MS
RS
KK
el

BALANSRÄKNING	Not	2009-12-31	2008-12-31
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	4	859 000	494 000
Summa bundet eget kapital		982 976	617 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		660 086	670 269
Årets resultat		457 025	354 817
Summa fritt eget kapital		1 117 111	1 025 086
Summa eget kapital		2 100 087	1 643 062
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	27 964 950	28 283 442
Summa långfristiga skulder		27 964 950	28 283 442
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		452 215	420 769
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		582 252	455 886
Summa kortfristiga skulder		1 034 467	876 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 099 504	30 803 159
STÄLLDA SÄKERHETER	5	34 247 000	34 247 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

RA

 KK
 el

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 samliga 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 BFAR 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	2009-12-31	2008-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 245 300	31 165 000
	Anskaffningar (nya förrådet)	66 538	40 300
	Anskaffningar (värmepannor)	46 500	180 000
	Utrangeringar (värmepannor)	-35 000	-140 000
	Utgående ack anskaffningsvärden	31 323 338	31 245 300
	Ingående avskrivningar	-2 709 714	-2 484 431
	Utrangeringar (värmepannor)	32 970	122 460
	Årets avskrivningar	-339 459	-347 743
	Utgående ack avskrivningar	-3 016 203	-2 709 714
	Utgående planenligt restvärde	28 307 135	28 535 586
	Taxeringsvärden	25 867 000	20 412 000

Not 3	Eget kapital	Grund avgifter	Överkurs fond	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
	Ingående saldo	6 950	117 026	494 000	1 025 086
	Avs till fond för yttre underhåll			365 000	-365 000
	Årets resultat				457 025
	Utgående saldo	6 950	117 026	859 000	1 117 111

BT

 KK
 el

NOTAPPARAT

Not 4 Fond för yttre underhåll

Utgående fond enligt ovan 859 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2009 om 365 000 kr ger en sammantagen fondavsättning om 1 224 000 kr vid utgången av 2009. Enligt underhållsplanen skulle fonden uppgå till 1 139 000 kr. Då de arbeten planen omfattar i allt väsentligt har utförts så föreligger ett överskott i fonden om 85 000 kr. Fonden beräknas tillföras 365 000 kr varje år och ianspråk tas enligt följande under planeringsperioden.

Period	Belopp	Period	Belopp	Period	Belopp
2009-11	350 000	2018-20	1 277 000	2027-29	591 000
2012-14	0	2021-23	0	2030-32	2 668 000
2015-17	2 884 000	2024-26	1 801 000	2033-35	947 000

Not 5 Ställda säkerheter

2009-12-31 2008-12-31

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

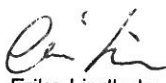
Tollered i april 2010

Rosita Antonsson
Ordförande

Mikael Gräsberg

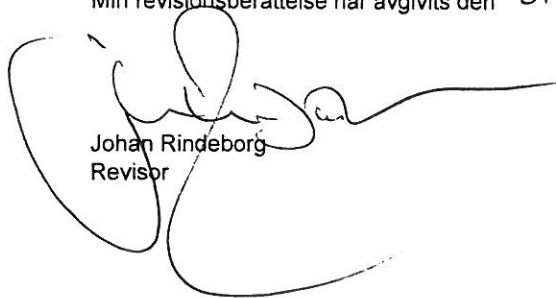
~~Malin Pålsson~~
Ronny JinesjöSuppleant inträtt som
ledamot.

Kristina Karlstrand



Erika Lindholm

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 APRIL 2010

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 2009. 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, 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 21 april 2010



Johan Rindeborg
Revisor