

BRF Stenhagen i Tollered

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01--2010-12-31

KK WJ E
RD AB
WWP

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i BRF Stenhagen i Tollered avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01--2010-12-31.

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 2010 valdes Rosita Antonsson, Mikael Gräsberg, Malin Pålsson, Kristina Karlstrand och Ronny Jinesjö till ledamöter med Amanda Bengtsson och Peter Nellis som suppleanter. Vidare omvaldes Johan Rindeborg, tidigare verksam vid Göteborgs Fastighetsägareförening, till revisor utan suppleant. Slutligen utsågs valberedning inför nästa ordinarie föreningsstämma.

Under året har Amanda Bengtsson övergått till ledamot då Rosita Antonsson avgått i samband med flytt. Vid samma tillfälle övertog Ronny Jinesjö ordföranderollen.

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 2,833% 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 2011 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 2009 har den förrädsbyggnad färdigställts som ersätter den tidigare nedbrunna förrädsbyggnaden. Kostnaden för uppförandet täcks av föreningens försäkring medan självrisk och utgifter för förbättringsarbeten såsom t ex elektricitet har tagits av föreningen och redovisas som anskaffning av byggnad. Kompletterande arbeten under 2010 har kostnadsförts.

KK R7 e
AB
CUB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE (forts)

För juli månad 2010 och januari månad 2011 beslutade styrelsen att halvera den debiterade månadsavgiften. Beslutet fattades mot bakgrund av föreningens goda ekonomiska läge.

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	2010	2009	2008	2007
Omsättning	2 502 249	2 611 058	2 611 038	2 611 022
Rörelseresultat	1 452 026	1 514 668	1 618 875	1 381 578
Årets resultat	400 962	457 025	354 817	175 293
Balansomslutning	31 130 680	31 099 504	30 803 159	30 738 021
Soliditet	8,03%	6,75%	5,33%	4,19%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	752 111,74
Årets resultat	400 961,75

Summa **1 153 073,49**

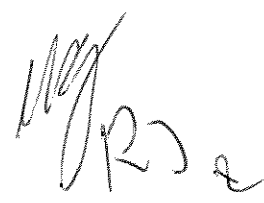
Disponeras på följande sätt

Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)	81 500,00
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)	283 500,00
Balanseras i ny räkning	788 073,49

Summa **1 153 073,49**

Handwritten signatures and initials: ** (top left), a large signature (top center), R) (top right), AB (bottom right), and other illegible marks.

RESULTATRÄKNING	Not	2010	2009
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 502 249	2 611 058
Rabatter dito		-13 500	-12 000
Parkeringsdebitering		26 700	26 055
Bredbandsdebitering		161 280	80 640
Påminnelseavgifter		200	200
Summa rörelsens intäkter		2 676 929	2 705 953
Rörelsens kostnader			
Styrelsearvoden		-27 600	-29 700
Arbetsgivaravgifter		-8 673	-9 160
Underhåll yttre och inre		-222 949	-97 279
Underhåll värmepannor (inkl utrangeringar)		-31 634	-28 301
Förbrukningsmtrl/inv, drift/underhåll gräsklippare, gemensam förtäring		-21 677	-8 171
Renhållning		-103 460	-96 413
Elektricitet		-29 995	-24 772
Försäkringar		-54 671	-50 329
Parkeringskostnader		-19 292	-17 088
TV via parabol		-23 025	-21 277
TV/Internet via bredband		-163 876	-184 825
IT-kostnader		-12 236	-26 200
Fastighetsskatt		-184 276	-184 236
Arvode för upprättande av energideklaration		0	-17 375
Ekonomisk förvaltning, revisionsarvode		-43 875	-43 125
Administration		-8 152	-13 575
Avskrivningar på byggnader (inkl värmepannor)	1, 2	-269 512	-339 459
Summa rörelsens kostnader		-1 224 903	-1 191 285
Rörelseresultat		1 452 026	1 514 668
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		19 453	2 499
Räntekostnader		-1 070 517	-1 060 142
Summa resultat från finansiella poster		-1 051 064	-1 057 643
Årets resultat		400 962	457 025
<u>Förslag till vinstdisposition</u>			
Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)		-81 500	-78 000
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)		-283 500	-287 000
Resultat efter föreslagen fondförändring		35 962	92 025


 KK
 AB

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	28 084 623	28 307 135
Summa materiella anläggningstillgångar		28 084 623	28 307 135
Summa anläggningstillgångar		28 084 623	28 307 135
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		212 894	52 972
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 906	17 436
Summa kortfristiga fordringar		231 800	70 408
Kassa och bank		2 814 257	2 721 961
Summa omsättningstillgångar		3 046 057	2 792 369
SUMMA TILLGÅNGAR		31 130 680	31 099 504

MB RS
KK JNP AB

BALANSRÄKNING	Not	2010-12-31	2009-12-31
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	1 224 000	859 000
Summa bundet eget kapital		1 347 976	982 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		752 112	660 086
Årets resultat		400 962	457 025
Summa fritt eget kapital		1 153 074	1 117 111
Summa eget kapital		2 501 050	2 100 087
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	27 646 458	27 964 950
Summa långfristiga skulder		27 646 458	27 964 950
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		430 549	452 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		552 623	582 252
Summa kortfristiga skulder		983 172	1 034 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 130 680	31 099 504
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 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	2010-12-31	2009-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 323 338	31 245 300
	Anskaffningar (nya förrådet)	0	66 538
	Anskaffningar (värmepannor)	47 000	46 500
	Utrangeringar (värmepannor)	-35 000	-35 000
	Utgående ack anskaffningsvärden	31 335 338	31 323 338
	Ingående avskrivningar	-3 016 203	-2 709 714
	Utrangeringar (värmepannor)	35 000	32 970
	Årets avskrivningar	-269 512	-339 459
	Utgående ack avskrivningar	-3 250 715	-3 016 203
	Utgående planenligt restvärde	28 084 623	28 307 135
	Taxeringsvärden	27 172 000	25 867 000

Not 3	Eget kapital	Grund avgifter	Överkurs fond	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
	Ingående saldo	6 950	117 026	859 000	1 117 111
	Avs till fond för yttre underhåll			365 000	-365 000
	Årets resultat				400 962
	Utgående saldo	6 950	117 026	1 224 000	1 153 073

Handwritten signatures and initials:
 *K, R3, z, AB

NOTAPPARAT

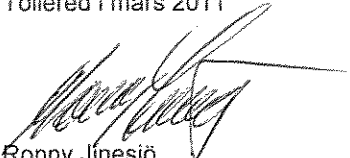
Not 4 Fond för yttre underhåll

Utgående fond enligt ovan 1 224 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2010 om 365 000 kr ger en sammanlagd fondavsättning om 1 589 000 kr vid utgången av 2010. Enligt underhållsplanen skulle fonden uppgå till 1 154 000 kr. Då arbeten för 350 000 kr planerats för 2010 men inte 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	2010-12-31	2009-12-31
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 mars 2011

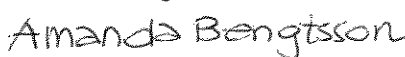

Ronny Jinesjö
Ordförande


Michael Gräsberg

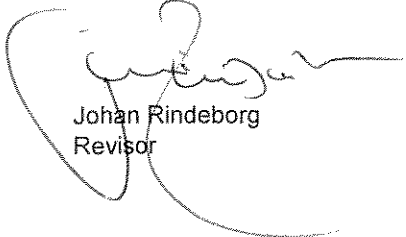

Kristina Karlstrand

Amanda Bengtsson


Malin Pålsson


Amanda Bengtsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 1/4 2011


Johan Rindeborg
Revisor

AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Stenhagen i Tollered

Organisationsnummer 769601-8360

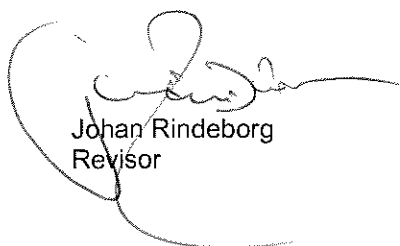
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Stenhagen i Tollered för räkenskapsåret 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar 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 1/4 2011



Johan Rindeborg
Revisor