

BRF Stenhagen i Tollered

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2011-01-01--2011-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i BRF Stenhagen i Tollered avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01--2011-12-31.

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 2011 valdes Ronny Jinesjö, Amanda Bengtsson, Annika Ottosson, Erika Lindholm och Jens Kristoffersson till ledamöter med Michael Gräsberg och Linda Johansson 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 2014-09-25 med 3,08% ränta medan en tredjedel löper med kvartalsvis bunden ränta om 3,21% 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 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 2012 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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE (forts)

För januari månad 2011 och januari månad 2012 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	2011	2010	2009	2008
Omsättning	2 502 141	2 502 249	2 611 058	2 611 038
Rörelseresultat	1 555 786	1 452 026	1 514 668	1 618 875
Årets resultat	621 474	400 962	457 025	354 817
Balansomslutning	31 391 249	31 130 680	31 099 504	30 803 159
Soliditet	9,95%	8,03%	6,75%	5,33%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	788 073,49
Årets resultat	621 474,17

Summa	1 409 547,66
--------------	---------------------

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	1 044 547,66

Summa	1 409 547,66
--------------	---------------------

RESULTATRÄKNING	Not	2011	2010
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 502 141	2 502 249
Rabatter dito		-15 500	-13 500
Parkeringsdebitering		22 324	26 700
Bredbandsdebitering		161 280	161 280
Påminnelseavgifter		100	200
Summa rörelsens intäkter		2 670 345	2 676 929
Rörelsens kostnader			
Styrelsearvoden		-22 500	-27 600
Arbetsgivaravgifter		-7 069	-8 673
Underhåll yttre och inre		-111 263	-222 949
Underhåll värmepannor (inkl utrangeringar)		-40 895	-31 634
Förbrukningsmtrl/inv, drift/underhåll gräsklippare, gemensam förtäring		-17 021	-21 677
Renhållning		-95 418	-103 460
Elektricitet		-24 107	-29 995
Försäkringar		-58 268	-54 671
Parkeringskostnader		-22 768	-19 292
TV via parabol		-21 488	-23 025
TV/Internet via bredband		-163 876	-163 876
IT-kostnader		-2 725	-12 236
Fastighetsskatt		-184 476	-184 276
Ekonomisk förvaltning, revisionsarvode		-43 500	-43 875
Administration		-7 605	-8 152
Avskrivningar på byggnader (inkl värmepannor)	1, 2	-291 580	-269 512
Summa rörelsens kostnader		-1 114 559	-1 224 903
Rörelseresultat		1 555 786	1 452 026
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		64 135	19 453
Räntekostnader		-998 447	-1 070 517
Summa resultat från finansiella poster		-934 312	-1 051 064
Årets resultat		621 474	400 962
<u>Förslag till vinstdisposition</u>			
Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)		-81 500	-81 500
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)		-283 500	-283 500
Resultat efter föreslagen fondförändring		256 474	35 962

BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	28 124 043	28 084 623
Summa materiella anläggningstillgångar		28 124 043	28 084 623
Summa anläggningstillgångar		28 124 043	28 084 623
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		7 650	212 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 741	18 906
Summa kortfristiga fordringar		29 391	231 800
Kassa och bank		3 237 815	2 814 257
Summa omsättningstillgångar		3 267 206	3 046 057
SUMMA TILLGÅNGAR		31 391 249	31 130 680

BALANSRÄKNING	Not	2011-12-31	2010-12-31
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	1 589 000	1 224 000
Summa bundet eget kapital		1 712 976	1 347 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		788 073	752 112
Årets resultat		621 474	400 962
Summa fritt eget kapital		1 409 547	1 153 074
Summa eget kapital		3 122 523	2 501 050
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	27 327 966	27 646 458
Summa långfristiga skulder		27 327 966	27 646 458
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		424 859	430 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		515 901	552 623
Summa kortfristiga skulder		940 760	983 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 391 249	31 130 680
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	2011-12-31	2010-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 335 338	31 323 338
	Anskaffningar (värmepannor)	331 000	47 000
	Utrangeringar (värmepannor)	-245 000	-35 000
	Utgående ack anskaffningsvärden	31 421 338	31 335 338
	Ingående avskrivningar	-3 250 715	-3 016 203
	Utrangeringar (värmepannor)	245 000	35 000
	Årets avskrivningar	-291 580	-269 512
	Utgående ack avskrivningar	-3 297 295	-3 250 715
	Utgående planenligt restvärde	28 124 043	28 084 623
	Taxeringsvärden	27 172 000	27 172 000

Not 3	Eget kapital	Grund avgifter	Överkurs fond	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
	Ingående saldo	6 950	117 026	1 224 000	1 153 073
	Avs till fond för yttre underhåll			365 000	-365 000
	Årets resultat				621 474
	Utgående saldo	6 950	117 026	1 589 000	1 409 547

NOTAPPARAT**Not 4 Fond för yttre underhåll**

Utgående fond enligt ovan 1 589 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2011 om 365 000 kr ger en sammantagen fondavsättning om 1 954 000 kr vid utgången av 2011. Enligt underhållsplanen skulle fonden uppgå till 1 519 000 kr. Då några arbeten vare sig planerats för eller utförts under 2011 så föreligger ett överskott i fonden om 435 000 kr. Fonden beräknas tillföras 365 000 kr varje år och ianspråk-
tas enligt följande under planeringsperioden.

Period	Belopp	Period	Belopp	Period	Belopp
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
2018-20	1 277 000	2027-29	591 000		

Not 5 Ställda säkerheter	2011-12-31	2010-12-31
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 2012

Ronny Jinesjö
Ordförande

Amanda Bengtsson

Annika Ottosson

Erika Lindholm

Jens Kristoffersson

Min revisionsberättelse har avgivits den

Johan Rindeborg
Revisor