

BRF Stenhagen i Tollered

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2016-01-01--2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i BRF Stenhagen i Tollered, med säte i Lerum, avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31. Föreningen tillämpar SEK som redovisningsvaluta.

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 2016 valdes Amanda Bengtsson, Michael Gräsberg, Mattias Kurlberg och Kent Österberg till ledamöter med Malin Pålsson och Jenny 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 del om 10,3 Mkr är bunden till 2017-08-25 med 1,93 % ränta, en andra del om 10,3 Mkr är bunden till 2017-10-25 med 0,65 % ränta medan den tredje delen är bunden till 2017-09-25 med 1,75 % ränta, denna tredje lånedel 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. 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.

Styrelsen har låtit upprätta en ny underhållsplan under 2017 och arbetar för tillfället med att analysera densamma.

Föreningens värmepannor byts ut i den takt en nyinvestering är försvarbar. Pannorna finansieras via avskrivningar som ingår i avgiften. Per balansdagen är 37 av 42 pannor utbytta.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE (forts)

Finansiella data och nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter	2 611 416	2 610 961	2 611 263	2 502 177
Rörelseresultat	66 536	-36 486	1 414 077	801 553
Årets resultat	-479 267	-615 671	668 584	-46 378
Balansomslutning	29 311 011	30 088 012	31 062 929	30 717 077
Soliditet	8,19%	9,57%	11,26%	9,21%

Förändringar i eget kapital	Grund avgifter	Överkurs fond	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
Ingående saldo	6 950	117 026	2 599 000	157 699
Avs till fond för yttre underhåll			365 000	-365 000
lanspråktagande ur fond för yttre underhåll			-1 300 000	1 300 000
Årets resultat				-479 267
Utgående saldo	6 950	117 026	1 664 000	613 432

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämman förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	1 092 699,14
Årets resultat	-479 266,69

Summa **613 432,45**

Disponeras på följande sätt

Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)	81 500,00
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)	283 500,00
lanspråktagande ur yttre fond (måleri- och fasadarbeten)	-1 000 000,00
Balanseras i ny räkning	1 248 432,45

Summa **613 432,45**

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

RESULTATRÄKNING	Not	2016	2015
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 611 416	2 610 961
Rabatter dito		0	-12 000
Parkeringsdebitering		38 870	36 570
Bredbandsdebitering		161 280	161 280
Påminnelseavgifter		100	600
Summa rörelsens intäkter		2 811 666	2 797 411
Rörelsens kostnader			
Styrelsearvoden		-46 500	-52 000
Löner		-34 284	-8 571
Arbetsgivaravgifter		-25 382	-19 032
Underhåll yttre		-147 737	-133 604
Underhåll inre		0	0
Underhåll värmepannor		-19 734	-10 421
Underhåll fondering (måleri- och fasadarbeten)		-1 195 172	-1 407 524
Förbrukningsmtrl/inv, drift/underhåll gräsklippare, gemensam förtäring		-29 521	-19 383
Renhållning		-110 831	-99 642
Elektricitet		-24 283	-25 561
Försäkringar		-90 303	-88 544
Parkeringskostnader		-23 376	-23 328
TV via parabol		-17 499	-17 708
TV/Internet via bredband		-158 483	-158 968
IT-kostnader		-5 665	-2 968
Fastighetsskatt		-205 249	-199 589
Ekonomisk förvaltning, revisionsarvode		-44 250	-44 125
Administration		-8 732	-13 977
Influtna avskrivna fordringar		334	1 037
Avskrivningar byggnader (inkl värmepannor)	1, 2	-517 650	-509 989
Avskrivningar arbetsmaskiner	1, 3	-40 813	0
Summa rörelsens kostnader		-2 745 130	-2 833 897
Rörelseresultat		66 536	-36 486
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		49	1 341
Räntekostnader		-545 852	-580 526
Summa resultat från finansiella poster		-545 803	-579 185
Årets resultat		-479 267	-615 671
<i>Förslag till vinstdisposition</i>			
Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)		-81 500	0
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)		-283 500	0
Anspråktagande ur yttre fond (måleri- och fasadarbeten)		1 000 000	1 300 000
Resultat efter föreslagen fondförändring		155 733	684 329

BRF Stenhagen i Tollered
769601-8360

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	27 176 329	27 579 029
Arbetsmaskiner	3	163 252	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 339 581	27 579 029
Summa anläggningstillgångar		27 339 581	27 579 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		8 575	250 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 193	30 405
Summa kortfristiga fordringar		37 768	280 870
Kassa och bank		1 933 662	2 228 113
Summa omsättningstillgångar		1 971 430	2 508 983
SUMMA TILLGÅNGAR		29 311 011	30 088 012

BALANSRÄKNING	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		6 950	6 950
Överkursfond		117 026	117 026
Fond för yttre underhåll	4	1 664 000	2 599 000
Summa bundet eget kapital		1 787 976	2 722 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 092 699	773 371
Årets resultat		-479 267	-615 671
Summa fritt eget kapital		613 432	157 700
Summa eget kapital		2 401 408	2 880 676
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	25 815 129	26 133 621
Summa långfristiga skulder		25 815 129	26 133 621
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		512 234	459 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		582 240	613 908
Summa kortfristiga skulder		1 094 474	1 073 715
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 311 011	30 088 012

NOTAPPARAT

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Nyttjandeperiod

Arbetsmaskiner	5 år
----------------	------

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen

Markanläggning - beredning	75 år
Markanläggning - ytskikt	30 år
Byggnad - stomme	75 år
Byggnad - övrigt	50 år
Värmepannor	15 år

Avgiftsfordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

NOTAPPARAT

Not 1 Redovisningsprinciper (forts)

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.

Fond för yttre underhåll redovisas 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.

Händelser efter balansdagen

Händelser efter balansdagen har beaktats vid upprättande av årsredovisningen i den mån händelsen är väsentlig och har inverkan på föreningens ekonomiska ställning.

Not 2	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 807 312	31 773 312
	Anskaffningar (värmepannor)	114 950	104 000
	Utrangeringar (värmepannor)	-70 000	-70 000
	Utgående ack anskaffningsvärden	31 852 262	31 807 312
	Ingående avskrivningar	-4 228 283	-3 788 294
	Utrangeringar (värmepannor)	70 000	70 000
	Årets avskrivningar	-517 650	-509 989
	Utgående ack avskrivningar	-4 675 933	-4 228 283
	Utgående planenligt restvärde	27 176 329	27 579 029
	Taxeringsvärde småhusenheter	26 014 000	26 014 000
	Taxeringsvärde hyreshusenheter	4 889 000	4 224 000
Not 3	Arbetsmaskiner	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	0	0
	Anskaffningar	204 065	0
	Utgående ack anskaffningsvärden	204 065	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	Årets avskrivningar	-40 813	0
	Utgående ack avskrivningar	-40 813	0
	Utgående planenligt restvärde	163 252	0

NOTAPPARAT**Not 4 Fond för yttre underhåll**

Utgående fond enligt ovan 1 664 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2016 om 365 000 kr och föreslaget ianspråktagande om 1 000 000 kr ger därefter en sammantagen fondavsättning om 1 029 000 kr vid utgången av 2016. Enligt underhållsplanen skulle fonden uppgå till 1 209 000 kr. Dock har vissa arbeten hittills uteblivit medan flera arbeten utförts tidigare, senare och i annan omfattning gentemot underhållsplanen, varför styrelsen avser ta ställning till en ny underhållsplan under 2017.

Fonden planeras ianspråktagas enligt följande under planeringsperioden.

Period	Belopp	Period	Belopp	Period	Belopp
2015-17	2 384 000	2024-26	1 801 000	2033-35	947 000
2018-20	1 277 000	2027-29	591 000		
2021-23	0	2030-32	2 668 000		

Not 5	Ställda säkerheter	2016-12-31	2015-12-31
	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 maj 2017

Amanda Bengtsson
Ordförande

Michael Gräsberg

Mattias Kurlberg

Kent Österberg

Min revisionsberättelse har avgivits den

Johan Rindeborg
Revisor