

Organisationsnummer
769601-8360

BRF Stenhagen i Tollered

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01--2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i BRF Stenhagen i Tollered avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2013-01-01--2013-12-31.

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 2013 valdes Ronny Jinesjö, Amanda Bengtsson, Annika Ottosson, Lena Lööf och Torbjörn Olsson till ledamöter med Michael Gräsberg och Linda Richter som suppleanter. Under året har Annika lämnat styrelsen i samband med avflyttning och ersatts av Linda. 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 2014-09-25 med 3,08% ränta, en andra del om 10,3 Mkr är bunden till 2016-10-27 med 2,82% ränta medan den tredje delen är bunden till 2014-10-24 med 3,21 % 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. Budgeten för 2014 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. Per balansdagen är 29 av 42 pannor utbytta.

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	2013	2012	2011	2010
Omsättning	2 502 177	2 393 311	2 502 141	2 502 249
Rörelseresultat	801 553	584 597	1 555 786	1 452 026
Årets resultat	-46 378	-248 383	621 474	400 962
Balansomslutning	30 540 175	30 978 123	31 391 249	31 130 680
Soliditet	9,26%	9,28%	9,95%	8,03%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	881 165,01
Årets resultat	-46 377,95

Summa	834 787,06
--------------	-------------------

Disponeras på följande sätt

Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)	81 500,00
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)	283 500,00
Ianspråktagande ur yttre fond (måleriarbeten etc)	-500 000,00
Balanseras i ny räkning	969 787,06

Summa	834 787,06
--------------	-------------------



RESULTATRÄKNING	Not	2013	2012
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 502 177	2 393 311
Rabatter dito		-25 948	-43 000
Parkeringsdebitering		36 656	24 846
Bredbandsdebitering		161 280	161 280
Påminnelseavgifter		0	300
Summa rörelsens intäkter		2 674 165	2 536 737
Rörelsens kostnader			
Styrelsearvoden		-45 100	-38 100
Arbetsgivaravgifter		-14 171	-11 969
Underhåll yttre		-249 467	-57 449
Underhåll inre		-3 427	-43 690
Underhåll värmepannor		-11 684	-25 766
Underhåll fondering (måleriarbeten)		-507 476	-803 520
Förbrukningsmtrl/inv, drift/underhåll gräsklippare, gemensam förtäring		-7 846	-18 169
Renhållning		-99 906	-97 464
Snöröjning		-23 875	0
Elektricitet		-30 579	-25 738
Försäkringar		-72 620	-69 019
Parkeringskostnader		-22 712	-22 128
TV via parabol		-17 360	-17 387
TV/Internet via bredband		-163 876	-163 876
IT-kostnader		-7 653	-4 151
Fastighetsskatt		-199 325	-200 565
Ekonomisk förvaltning, revisionsarvode		-44 500	-43 500
Administration		-7 900	-8 049
Influtna avskrivna fordringar		1 759	6 471
Avskrivningar på byggnader (inkl värmepannor)	1, 2	-344 894	-308 071
Summa rörelsens kostnader		-1 872 612	-1 952 140
Rörelseresultat		801 553	584 597
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		38 410	71 051
Räntekostnader		-886 341	-904 031
Summa resultat från finansiella poster		-847 931	-832 980
Årets resultat		-46 378	-248 383
<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
Anspråktagande ur yttre fond (måleriarbeten)		500 000	450 000
Resultat efter föreslagen fondförändring		88 622	-163 383

BRF Stenhagen i Tollerød

769601-8360

Sid 4 (7)

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	28 270 796	28 063 372
Summa materiella anläggningstillgångar		28 270 796	28 063 372
Summa anläggningstillgångar		28 270 796	28 063 372
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		26 762	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 491	23 639
Summa kortfristiga fordringar		51 253	23 639
Kassa och bank		2 218 126	2 891 112
Summa omsättningstillgångar		2 269 379	2 914 751
SUMMA TILLGÅNGAR		30 540 175	30 978 123

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
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	1 869 000	1 954 000
Summa bundet eget kapital		1 992 976	2 077 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		881 165	1 044 548
Årets resultat		-46 378	-248 383
Summa fritt eget kapital		834 787	796 165
Summa eget kapital		2 827 763	2 874 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	27 089 097	27 089 097
Summa långfristiga skulder		27 089 097	27 089 097
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		18 950	404 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		604 365	610 429
Summa kortfristiga skulder		623 315	1 014 885
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 540 175	30 978 123
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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som en bunden fond i eget kapital. Såväl avsättningar som lanspråktaganden 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	2013-12-31	2012-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 493 738	31 421 338
	Anskaffningar (värmepannor)	552 318	247 400
	Utrangeringar (värmepannor)	-350 000	-175 000
	Utgående ack anskaffningsvärden	31 696 056	31 493 738
	Ingående avskrivningar	-3 430 366	-3 297 295
	Utrangeringar (värmepannor)	350 000	175 000
	Årets avskrivningar	-344 894	-308 071
	Utgående ack avskrivningar	-3 425 260	-3 430 366
	Utgående planenligt restvärde	28 270 796	28 063 372
	Taxeringsvärde småhusenheter	25 286 000	25 286 000
	Taxeringsvärde hyreshusenheter	4 224 000	3 964 000

Not 3	Eget kapital	Grund avgifter	Överkurs fond	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
	Ingående saldo	6 950	117 026	1 954 000	796 165
	Avs till fond för yttre underhåll			365 000	-365 000
	lanspråktagande ur fond för yttre underhåll			-450 000	450 000
	Årets resultat				-46 378
	Utgående saldo	6 950	117 026	1 869 000	834 787

NOTAPPARAT

Not 4 Fond för yttre underhåll

Utgående fond enligt ovan 1 869 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2013 om 365 000 kr och ett föreslaget uttag på 500 000 kr ger därefter en sammantagen fondavsättning om 1 734 000 kr vid utgången av 2013. Enligt underhållsplanen skulle fonden uppgå till 2 249 000 kr. Årets arbeten är i fonden planerade till 2015, de har således utförts tidigare. Fonden planeras ianspråkta enligt följande under planeringsperioden.

Period	Belopp	Period	Belopp	Period	Belopp
2012-14	0	2021-23	0	2030-32	2 668 000
2015-17	2 384 000	2024-26	1 801 000	2033-35	947 000
2018-20	1 277 000	2027-29	591 000		

Not 5 Ställda säkerheter

2013-12-31 2012-12-31

För långfristiga skulder

Fastighetsinteckningar
Varav i eget förvar

48 434 000 48 434 000
-14 187 000 -14 187 000

Summa ställda säkerheter

34 247 000 34 247 000

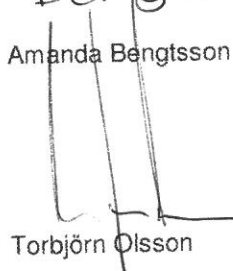
Tollered i april 2014


Ronny Jinesjö
Ordförande

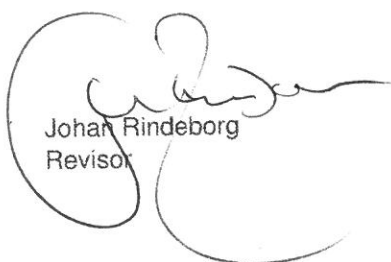

Amanda Bengtsson


Linda Richter


Lena Lööv


Torbjörn Olsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 6/5 2014


Johan Rindeborg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

BRF Stenhagen i Tollered

Organisationsnummer 769601-8360

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Stenhagen i Tollered för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2013-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Stenhagen i Tollerød för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2014-05-06



Johan Rindeborg
Revisor