

Organisationsnummer
769601-8360

BRF Stenhagen i Tollered

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01--2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i BRF Stenhagen i Tollered avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2012-01-01--2012-12-31.

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 2012 valdes Ronny Jinesjö, Amanda Bengtsson, Annika Ottosson, Lena Lööv och Jens Kristoffersson till ledamöter med Michael Gräsberg och Linda Richter 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 2013-12-20 med 3,49% ränta, en andra del om 10,3 Mkr är bunden till 2014-09-25 med 3,08% ränta medan en tredje del löper med kvartalsvis bunden ränta om 3,21%, den 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 2013 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 19 av 42 pannor utbytta.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE (forts)

För januari och juli 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 lanspråktaganden redovisas direkt mot fonden, i förekommande fall efter beslut på föreningsstämman.

Finansiella data och nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Omsättning	2 393 311	2 502 141	2 502 249	2 611 058
Rörelseresultat	584 597	1 555 786	1 452 026	1 514 668
Årets resultat	-248 383	621 474	400 962	457 025
Balansomslutning	30 978 123	31 391 249	31 130 680	31 099 504
Soliditet	9,28%	9,95%	8,03%	6,75%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	1 044 547,66
Årets resultat	-248 382,65

Summa **796 165,01**

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 (fasadarbeten etc)	-450 000,00
Balanseras i ny räkning	881 165,01

Summa **796 165,01** 

RESULTATRÄKNING	Not	2012	2011
Rörelsens intäkter		2 393 311	2 502 141
Årsavgifter		-43 000	-15 500
Rabatter dito		24 846	22 324
Parkeringsdebitering		161 280	161 280
Bredbandsdebitering		300	100
Påminnelseavgifter			
Summa rörelsens intäkter		2 536 737	2 670 345
Rörelsens kostnader		-38 100	-22 500
Styrelsearvoden		-11 969	-7 069
Arbetsgivaravgifter		-57 449	-79 121
Underhåll yttre		-43 690	-32 142
Underhåll inre		-25 766	-40 895
Underhåll värmepannor		-803 520	0
Underhåll fondering (fasadarbeten inkl följdarbeten)		-18 169	-17 021
Förbrukningsmtrl/inv, drift/underhåll gräsklippare, gemensam förtäring		-97 464	-95 418
Renhållning		-25 738	-24 107
Elektricitet		-69 019	-58 268
Försäkringar		-22 128	-22 768
Parkeringskostnader		-17 387	-21 488
TV via parabol		-163 876	-163 876
TV/Internet via bredband		-4 151	-2 725
IT-kostnader		-200 565	-184 476
Fastighetsskatt		-43 500	-43 500
Ekonomisk förvaltning, revisionsarvode		-8 049	-9 526
Administration		6 471	1 921
Influtna avskrivna fordringar		-308 071	-291 580
Avskrivningar på byggnader (inkl värmepannor)	1, 2		
Summa rörelsens kostnader		-1 952 140	-1 114 559
		584 597	1 555 786
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster		71 051	64 135
Ränteintäkter		-904 031	-998 447
Räntekostnader			
Summa resultat från finansiella poster		-832 980	-934 312
Årets resultat		-248 383	621 474
<u>Förslag till vinstdisposition</u>		-81 500	-81 500
Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)		-283 500	-283 500
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)		450 000	0
Anspråktagande ur yttre fond (måleriarbeten)		-163 383	256 474
Resultat efter föreslagen fondförändring			

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	28 063 372	28 124 043
Summa materiella anläggningstillgångar		28 063 372	28 124 043
Summa anläggningstillgångar		28 063 372	28 124 043
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		0	7 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 639	21 741
Summa kortfristiga fordringar		23 639	29 391
Kassa och bank		2 891 112	3 237 815
Summa omsättningstillgångar		2 914 751	3 267 206
SUMMA TILLGÅNGAR		30 978 123	31 391 249

BALANSRÄKNING	Not	2012-12-31	2011-12-31
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	1 954 000	1 589 000
Summa bundet eget kapital		2 077 976	1 712 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 044 548	788 073
Årets resultat		-248 383	621 474
Summa fritt eget kapital		796 165	1 409 547
Summa eget kapital		2 874 141	3 122 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	27 089 097	27 327 966
Summa långfristiga skulder		27 089 097	27 327 966
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		404 456	424 859
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		610 429	515 901
Summa kortfristiga skulder		1 014 885	940 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 978 123	31 391 249
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 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.

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	2012-12-31	2011-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 421 338	31 335 338
	Anskaffningar (värmepannor)	247 400	331 000
	Utrangeringar (värmepannor)	-175 000	-245 000
	Utgående ack anskaffningsvärden	31 493 738	31 421 338
	Ingående avskrivningar	-3 297 295	-3 250 715
	Utrangeringar (värmepannor)	175 000	245 000
	Årets avskrivningar	-308 071	-291 580
	Utgående ack avskrivningar	-3 430 366	-3 297 295
	Utgående planenligt restvärde	28 063 372	28 124 043
	Taxeringsvärde småhusenheter	25 286 000	23 208 000
	Taxeringsvärde hyreshusenheter	3 964 000	3 964 000

Not 3	Eget kapital	Grund avgifter	Överkurs fond	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
	Ingående saldo	6 950	117 026	1 589 000	1 409 548
	Avs till fond för yttre underhåll			365 000	-365 000
	Årets resultat				-248 383
	Utgående saldo	6 950	117 026	1 954 000	796 165

NOTAPPARAT

Not 4 Fond för yttre underhåll

Utgående fond enligt ovan 1 954 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2012 om 365 000 kr och ett förelaget uttag på 215 000 kr ger därefter en sammantagen fondavsättning om 1 869 000 kr vid utgången av 2012. Enligt underhållsplanen skulle fonden uppgå till 1 884 000 kr. Fonden beräknas ianspråkta enligt följande under planeringsperioden.

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

Not 5 Ställda säkerheter

2012-12-31 2011-12-31

För långfristiga skulder

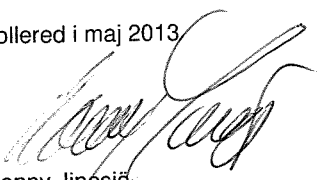
Fastighetsinteckningar
Varav i eget förvar

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

Summa ställda säkerheter

34 247 000 34 247 000

Tollered i maj 2013


Ronny Jinesjö
Ordförande

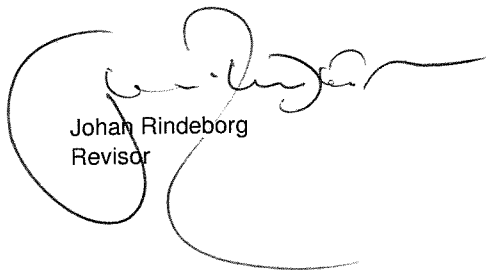

Amanda Bengtsson


Annika Ottosson


Lena Lööv


Jens Kristoffersson

Min revisionsberättelse har avgivits den 2013-05-05


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 2012.

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 2012-12-31 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 2012.

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.

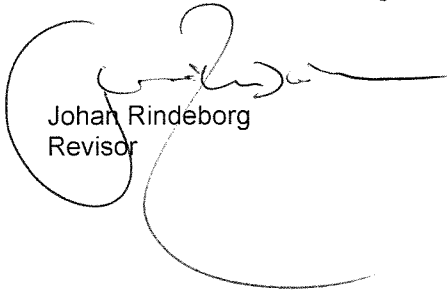
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 2013-05-05



Johan Rindeborg
Revisor