

BRF Stenhagen i Tollered

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01--2014-12-31

Fastställd på föreningsstämma 2015-05-21

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i BRF Stenhagen i Tollered avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

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 2014 valdes Ronny Jinesjö, Amanda Bengtsson, Linda Richter, Lena Lööf och Torbjörn Olsson till ledamöter med Michael Gräsberg och Stefan Trifu som suppleanter. Under året har Ronny lämnat styrelsen i samband med avflyttning. 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 2016-10-27 med 2,82 % 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 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 2015 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 finansieras via avskrivningar som ingår i avgiften. Styrelsen räknar inte med att föreningen ska behöva uppta externa lån. Per balansdagen är 33 av 42 pannor utbytta. 

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE (forts)

Finansiella data och nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter	2 611 263	2 502 177	2 393 311	2 502 141
Rörelseresultat	1 414 077	801 553	584 597	1 555 786
Årets resultat	668 584	-46 378	-248 383	621 474
Balansomslutning	31 062 929	30 717 077	30 978 123	31 391 249
Soliditet	11,26%	9,21%	9,28%	9,95%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämman förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	969 787,06
Årets resultat	668 583,53

Summa	1 638 370,59
--------------	---------------------

Disponeras på följande sätt

Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)	81 500,00
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)	283 500,00
Avsättning till yttre fond (justering mot underhållsplan)	500 000,00
Balanseras i ny räkning	773 370,59

Summa	1 638 370,59
--------------	---------------------

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

RESULTATRÄKNING

Not

2014

2013

Rörelsens intäkter

Årsavgifter	2 611 263	2 502 177
Rabatter dito	-24 000	-25 948
Parkeringsdebitering	30 710	36 656
Bredbandsdebitering	161 420	161 280
Påminnelseavgifter	400	0

Summa rörelsens intäkter

2 779 793 2 674 165

Rörelsens kostnader

Styrelsearvoden	-33 800	-45 100
Arbetsgivaravgifter	-10 619	-14 171
Underhåll yttre	-81 170	-249 467
Underhåll inre	0	-3 427
Underhåll värmepannor	-28 464	-11 684
Underhåll fondering (måleriarbeten)	0	-507 476
Förbrukningsmtrl/inv, drift/underhåll gräsklippare, gemensam förtäring	-46 101	-7 846
Renhållning	-99 353	-99 906
Snöröjning	-4 250	-23 875
Elektricitet	-21 420	-30 579
Försäkringar	-79 958	-72 620
Parkeringskostnader	-23 328	-22 712
TV via parabol	-17 828	-17 360
TV/Internet via bredband	-158 553	-163 876
IT-kostnader	-123	-7 653
Fastighetsskatt	-204 841	-199 325
Ekonomisk förvaltning, revisionsarvode	-44 125	-44 500
Administration	-10 343	-7 900
Influtna avskrivna fordringar	1 594	1 759
Avskrivningar på byggnader (inkl värmepannor)	1, 2 -503 034	-344 894

Summa rörelsens kostnader

-1 365 716 -1 872 612

Rörelseresultat

1 414 077 801 553

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter	38 687	38 410
Räntekostnader	-784 180	-886 341

Summa resultat från finansiella poster

-745 493 -847 931

Årets resultat

668 584 -46 378

Förslag till vinstdisposition

Avsättning till yttre fond (stadgeenligt krav)	-81 500	-81 500
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplan)	-283 500	-283 500
Avsättning till yttre fond (justering mot underhållsplan)	-500 000	0
lanspråktagande ur yttre fond (måleriarbeten)	0	500 000
Resultat efter föreslagen fondförändring	-196 416	88 622

2

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

BALANSRÄKNING	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	27 985 018	28 270 796
Summa materiella anläggningstillgångar		27 985 018	28 270 796
Summa anläggningstillgångar		27 985 018	28 270 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		235	203 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 734	24 491
Summa kortfristiga fordringar		27 969	228 155
Kassa och bank		3 049 942	2 218 126
Summa omsättningstillgångar		3 077 911	2 446 281
SUMMA TILLGÅNGAR		31 062 929	30 717 077

t

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

BALANSRÄKNING	Not	2014-12-31	2013-12-31
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	1 734 000	1 869 000
Summa bundet eget kapital		1 857 976	1 992 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		969 787	881 165
Årets resultat		668 584	-46 378
Summa fritt eget kapital		1 638 371	834 787
Summa eget kapital		3 496 347	2 827 763
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	26 452 113	26 770 605
Summa långfristiga skulder		26 452 113	26 770 605
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		501 659	514 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		612 810	604 365
Summa kortfristiga skulder		1 114 469	1 118 709
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 062 929	30 717 077
STÄLLDA SÄKERHETER	5	34 247 000	34 247 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

✓

NOTAPPARAT

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången till K3 har inte inneburit några redovisningsmässiga förändringar för bolaget jämfört med de principer som tillämpades i årsredovisningen 2013, annat än att den tidigare tillämpade komponentredovisningen har ytterligare förfinats.

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

Inventarier, verktyg och installationer	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. 

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

NOTAPPARAT

Not 1 Redovisningsprinciper (forts)

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 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	2014-12-31	2013-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 696 056	31 493 738
	Anskaffningar (värmepannor)	217 256	552 318
	Utrangeringar (värmepannor)	-140 000	-350 000
	Utgående ack anskaffningsvärden	31 773 312	31 696 056
	Ingående avskrivningar	-3 425 260	-3 430 366
	Utrangeringar (värmepannor)	140 000	350 000
	Årets avskrivningar	-503 034	-344 894
	Utgående ack avskrivningar	-3 788 294	-3 425 260
	Utgående planenligt restvärde	27 985 018	28 270 796
	Taxeringsvärde småhusenheter	26 014 000	25 286 000
	Taxeringsvärde hyreshusenheter	4 224 000	4 224 000

Not 3	Eget kapital	Grund avgifter	Överkurs fond	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
	Ingående saldo	6 950	117 026	1 869 000	834 787
	Avs till fond för yttre underhåll			365 000	-365 000
	Ianspråktagande ur fond för yttre underhåll			-500 000	500 000
	Årets resultat				668 584
	Utgående saldo	6 950	117 026	1 734 000	1 638 371

✓

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

NOTAPPARAT

Not 4 Fond för yttre underhåll

Utgående fond enligt ovan 1 734 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2014 om 865 000 kr ger där-
efter en sammantagen fondavsättning om 2 599 000 kr vid utgången av 2014. Enligt underhållsplanen
skulle fonden uppgå till 2 614 000 kr. Föregående års 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	2014-12-31	2013-12-31
	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 2015

Amanda Bengtsson

Amanda Bengtsson
Ordförande

Lena Lööv

Lena Lööv

Linda Richter

Linda Richter

Torbjörn Olsson

Torbjörn Olsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 19/5 2015

Johan Rindeborg

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 2014.

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 2014-12-31 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 Tollered för räkenskapsåret 2014.

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

12/5 2015

Johan Rindeborg
Revisor