

BRF Stenhagen i Tollered

ÅRSREDOVISNING OCH
REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01--2015-12-31

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen i BRF Stenhagen i Tollered avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

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 2015 valdes Amanda Bengtsson, Linda Richter, Lena Lööv, Stefan Trifu och Michael Gräsberg till ledamöter med Malin Pålsson och Kent Österberg som suppleanter. Under året har Stefan lämnat styrelsen. 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 2016 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.

Styrelsen avser genomföra en översyn av underhållsplanen under 2016, främst för att den behöver uppdateras avseende tid, då vissa arbeten hittills uteblivit medan andra arbeten utförts tidigare, senare resp i annan omfattning än planerat.

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 35 av 42 pannor utbytta.

6

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE (forts)

Finansiella data och nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter	2 610 961	2 611 263	2 502 177	2 393 311
Rörelseresultat	-36 486	1 414 077	801 553	584 597
Årets resultat	-615 671	668 584	-46 378	-248 383
Balansomslutning	30 088 012	31 062 929	30 717 077	30 978 123
Soliditet	9,57%	11,26%	9,21%	9,28%

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till föreningsstämmans förfogande stående medlen,

Från föregående år kvarstående vinstmedel	773 370,59
Årets resultat	-615 671,45

Summa	157 699,14
--------------	-------------------

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 markarbeten)	-1 300 000,00
Balanseras i ny räkning	1 092 699,14

Summa	157 699,14
--------------	-------------------

BRF Stenhagen i Tollered

769601-8360

RESULTATRÄKNING	Not	2015	2014
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 610 961	2 611 263
Rabatter dito		-12 000	-24 000
Parkeringsdebitering		36 570	30 710
Bredbandsdebitering		161 280	161 420
Påminnelseavgifter		600	400
Summa rörelsens intäkter		2 797 411	2 779 793
Rörelsens kostnader			
Styrelsearvoden		-52 000	-33 800
Löner		-8 571	0
Arbetsgivaravgifter		-19 032	-10 619
Underhåll yttre		-133 604	-81 170
Underhåll inre		0	0
Underhåll värmepannor		-10 421	-28 464
Underhåll fondering (måleri- och markarbeten)		-1 407 524	0
Förbrukningsmtrl/inv, drift/underhåll gräsklippare, gemensam förtäring		-19 383	-46 101
Renhållning		-99 642	-99 353
Snöröjning		0	-4 250
Elektricitet		-25 561	-21 420
Försäkringar		-88 544	-79 958
Parkeringskostnader		-23 328	-23 328
TV via parabol		-17 708	-17 828
TV/Internet via bredband		-158 968	-158 553
IT-kostnader		-2 968	-123
Fastighetsskatt		-199 589	-204 841
Ekonomisk förvaltning, revisionsarvode		-44 125	-44 125
Administration		-13 977	-10 343
Influtna avskrivna fordringar		1 037	1 594
Avskrivningar på byggnader (inkl värmepannor)	1, 2	-509 989	-503 034
Summa rörelsens kostnader		-2 833 897	-1 365 716
Rörelseresultat		-36 486	1 414 077
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 341	38 687
Räntekostnader		-580 526	-784 180
Summa resultat från finansiella poster		-579 185	-745 493
Årets resultat		-615 671	668 584
<i>Förslag till vinstdisposition</i>			
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)		0	-500 000
lanspråktagande ur yttre fond (måleri- och markarbeten)		1 300 000	0
Resultat efter föreslagen fondförändring		319 329	-196 416

BRF Stenhagen i Tollered
769601-8360

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	2	27 579 029	27 985 018
Summa materiella anläggningstillgångar		27 579 029	27 985 018
Summa anläggningstillgångar		27 579 029	27 985 018
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kortfristiga fordringar		250 465	235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 405	27 734
Summa kortfristiga fordringar		280 870	27 969
Kassa och bank		2 228 113	3 049 942
Summa omsättningstillgångar		2 508 983	3 077 911
SUMMA TILLGÅNGAR		30 088 012	31 062 929

BALANSRÄKNING	Not	2015-12-31	2014-12-31
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	2 599 000	1 734 000
Summa bundet eget kapital		2 722 976	1 857 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		773 371	969 787
Årets resultat		-615 671	668 584
Summa fritt eget kapital		157 700	1 638 371
Summa eget kapital		2 880 676	3 496 347
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	26 133 621	26 452 113
Summa långfristiga skulder		26 133 621	26 452 113
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		459 807	501 659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		613 908	612 810
Summa kortfristiga skulder		1 073 715	1 114 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 088 012	31 062 929
STÄLLDA SÄKERHETER	5	34 247 000	34 247 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		Inga	Inga

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

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. 

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.

Fond för yttre underhåll redovisas 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	2015-12-31	2014-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	31 773 312	31 696 056
	Anskaffningar (värmepannor)	104 000	217 256
	Utrangeringar (värmepannor)	-70 000	-140 000
	Anskaffningar (lekplatsutrustning)	319 575	0
	Utgående ack anskaffningsvärden	32 126 887	31 773 312
	Ingående avskrivningar	-3 788 294	-3 425 260
	Utrangeringar (värmepannor)	70 000	140 000
	Årets avskrivningar	-573 904	-503 034
	Utgående ack avskrivningar	-4 292 198	-3 788 294
	Utgående planenligt restvärde	27 834 689	27 985 018
	Taxeringsvärde småhusenheter	26 014 000	26 014 000
	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	1 734 000	1 638 371
	Avs till fond för yttre underhåll			365 000	-365 000
	lanspråktagande ur fond för yttre underhåll			500 000	-500 000
	Årets resultat				-615 671
	Utgående saldo	6 950	117 026	2 599 000	157 700

t

NOTAPPARAT

Not 4 Fond för yttre underhåll

Utgående fond enligt ovan 2 599 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2015 om 365 000 kr och föreslaget ianspråktagande om 1 300 000 kr ger därefter en sammantagen fondavsättning om 1 664 000 kr vid utgången av 2015. Enligt underhållsplanen skulle fonden uppgå till 1 593 000 kr. Dock har vissa arbeten hittills uteblivit medan flera arbeten utförts tidigare, senare och i annan omfattning gentemot underhållsplanen, varför styrelsen avser uppdatera underhållsplanen under 2016. I allt väsentligt bedöms dock den redovisade fondavsättningen vara tillräcklig.

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	2015-12-31	2014-12-31
	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 2016

Amanda Bengtsson

Amanda Bengtsson
Ordförande

Linda Richter

Lena Lööv

Lena Lööv

Michael Gräsberg

Kent Österberg

Kent Österberg

Min revisionsberättelse har avgivits den 18 maj 2016

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 2015.

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 2015-12-31 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 2015.

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

18/5 2016

Johan Rindeborg
Revisor