

Årsredovisning för

BRF Stenhagen i Tollerød

769601-8360

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stenhagen i Tollered, 769601-8360, med säte i Lerum, får härmed lämna redovisning för förvaltning av föreningen avseende räkenskapsåret 2018. 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 inropades på exekutiv auktion den 16 april 1997 med tillträde den 12 maj 1997. Fastigheten förvärvades från Brf Snipåsen i konkurs. 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 6950. 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 2018 valdes Amanda Bengtsson, Kent Östberg, Michael Gräsberg, Malin Pålsson och Linda Candow till ledamöter med Klas Holmér och Katarina Turesson som suppleanter. Vidare omvaldes Johan Rindeborg, tidigare verksam vid Göteborgs Fastighetsägareförening, till revisor utan suppleant. Slutligen utsågs valberedningen inför nästa ordinarie föreningsstämma.

Föreningens lån fördelades under 2001 i tre lika stora delar. En del om 10.3 Mkr är buden till 2020-08-25 med 1,41% ränta, en andra del om 10.3 Mkr är bunden till 2021-10-25 med 1,63% ränta medan den tredje delen är bunden till 2020-11-25 med 1,14% 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. 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 stadseenliga.

Styrelsen har låtit upprätta en ny underhållsplan 2017 via företaget Sustend då den gamla, befintliga ansågs av experter vara omöjlig att följa och uppdatera med anledning av bl a detaljeringsgrad och bristande funktionalitet.

De nya funktioner i Planima-verktyg, som Sustend använt sig av, skapar möjlighet att aktivt arbeta med underhållsplanen på ett automatiserat och modernt sätt på webben.

Via verktyget Planima föreligger det även en möjlighet att få hjälp med prissättning och beräkningar i den långsiktiga planen, t.ex. indexuppräkningskurvor över tid samt att få experthjälp via Sustend (support, backup, löpande uppdateringar, online-demos). Det ingår också i Planima-licensen frågor som inte kräver platsbesök.

Styrelsen har ständigt nu ständig access till underhållsplanen och den är genomgången 10 år framåt. Allt är numera uppdaterat men planen kommer att revideras varje år med de insatser/åtgärder som vidtagits och genomförts. Underhåll av föreningens pannor ingår i underhållsplanen.

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

Under det föregående året har vi avslutat snickeri- och målningsarbetet i vårt område. Vi har nu även hydrofoberat och underhållsbehandlat de resterande tak som krävde åtgärder. Hela området är nu därmed nymålat. Allt snickeriarbetet vad avser fasader på hus och förråd är avslutat och alla tak är underhållsbehandlade. Även stentrappor på Snipåsvägen är behandlade.

Vi har även tagit bort det trasiga, gamla förrådet bredvid föreningens stuga. Förrådet ansågs nämligen utgöra en säkerhetsfara.

Vi har även hunnit genomföra målningsarbetet vad avser den stora lekplatsen. Ny anordning i form av gummiplattor och leksaksställningar har köpts in och monterats på den lilla lekplatsen. Vi står givetvis även för löpande underhåll i hela området.

Finansiella data och nyckeltal

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Årsavgifter	2 610 960	2 610 960	2 611 416	2 610 961	2 611 263
Rörelseresultat	328 288	355 218	66 536	-36 486	1 414 077
Årets resultat	-38 006	-5 098	-479 267	-615 671	668 584
Balansomslutning	28 829 728	28 933 054	29 311 011	30 088 012	31 062 929
Soliditet %	8,20	8,30	8,19	9,57	11,26

Förändringar i eget kapital

	Grundavgift	Överkurs fond	Fond för yttre UH	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 950	117 026	1 029 000	1 243 334
Avs till fond för yttre underhåll			700 000	-700 000
Ianspråktagande ur fond för YUH			-888 000	888 000
Årets resultat				-38 006
Vid årets slut	6 950	117 026	841 000	1 393 328

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 ianspråkstaganden 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.

Förslag till vinstdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Från föregående kvarstående vinstmedel	1 431 334
årets resultat	-38 006
Totalt	1 393 328
disponeras på följande sätt	
Avsättning till yttre fond (stagdeenligt krav)	90 714
Avsättning till yttre fond (därutöver mot underhållsplanen)	499 286
lanspråktagande ut yttre fond (måleri- och fasadarbeten)	-700 000
Balanseras i ny räkning	1 503 328
Summa	1 393 328

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Avgifter och hyror	2	2 811 210	2 789 013
		<u>2 811 210</u>	<u>2 789 013</u>
Rörelsens kostnader	4		
Övriga externa kostnader		-1 674 566	-1 741 651
Personalkostnader	3	-183 751	-109 595
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-624 605	-582 312
Övriga rörelsekostnader		0	-237
Rörelseresultat		<u>328 288</u>	<u>355 218</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-366 294	-360 316
Resultat efter finansiella poster		<u>-38 006</u>	<u>-5 098</u>
Årets resultat		<u>-38 006</u>	<u>-5 098</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	26 898 724	26 987 034
Maskiner och andra tekniska anläggningar		63 389	104 202
		<u>26 962 113</u>	<u>27 091 236</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 962 113</u>	<u>27 091 236</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		46 824	69 436
Övriga fordringar		627	1 197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 913	29 919
		<u>78 364</u>	<u>100 552</u>
Kassa och bank		<u>1 789 251</u>	<u>1 741 266</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 867 615</u>	<u>1 841 818</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 829 728</u>	<u>28 933 054</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		6 950	6 950
Överkursfond		117 026	117 026
Fond för yttre underhåll		841 000	1 029 000
		<u>964 976</u>	<u>1 152 976</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 431 334	1 248 432
Årets resultat		-38 006	-5 098
		<u>1 393 328</u>	<u>1 243 334</u>
Summa eget kapital		<u>2 358 304</u>	<u>2 396 310</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 178 145	25 417 014
		<u>25 178 145</u>	<u>25 417 014</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		318 492	318 492
Leverantörsskulder		124 171	4 418
Övriga kortfristiga skulder		41 649	35 461
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		808 967	761 359
		<u>1 293 279</u>	<u>1 119 730</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 829 728</u>	<u>28 933 054</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFAR 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

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

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

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Arbetsmaskiner	5 år
Markanläggning - beredning	75 år
Markanläggning - ytskikt	30 år
Byggnad - stomme	75 år
Byggnad - övrigt	20-50 år
Värmepannor	15 år
Lekplats	10 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.

Avgiftsfordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta

Not 2 Avgifter och hyror

Avgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Intäkter Avgifter	2 610 960	2 610 960
Intäkter Internet	161 280	161 280
Intäkter parkering	38 870	16 773
Intäkter lokal	100	
Summa	2 811 210	2 789 013

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått enligt stämmobeslut.

Not 4 Rörelsens kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Underhållskostnader		
Reparation och underhåll	-125 160	-158 541
Underhållsförbättringar	-712 439	-888 498
	-837 599	-1 047 039
Förbrukningsavgifter		
Elektricitet	-28 301	-19 936
Renhållning	-112 361	-81 034
Övriga driftskostnader	-30 967	-27 283
	-171 629	-128 253
Övriga kostnader		
Försäkringspremier	-93 033	-91 816
Fastighetsskatt	-267 446	-205 625
TV via parabol	-12 828	-13 143
TV/Internet via Telia	-161 728	-159 001
Hyra parkering	-26 416	-24 104
Ekonomisk förvaltning/revisionsarvode	-76 992	-60 000
Influtna avskrivna fordringar	1 999	2 029
Övriga kostnader	-28 894	-14 698
Löner och styrelsearvode inkl arbetsgivaravgift	-183 751	-109 596
	-849 089	-675 954
Summa	-1 858 317	-1 851 246

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	32 134 466	31 852 262
Anskaffningar värmepannor	126 814	243 708
Utrangeringar värmepannor	-105 000	-70 000
Anskaffningar	368 669	108 496
Vid årets slut	32 524 949	32 134 466
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 147 432	-4 675 933
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	105 000	70 000
-Årets avskrivning	-583 793	-541 499
Vid årets slut	-5 626 225	-5 147 432
Redovisat värde vid årets slut	26 898 724	26 987 034
Varav mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden	6 194 000	6 194 000
Redovisat värde vid årets slut	6 194 000	6 194 000
Taxeringsvärde		
Småhusenheter	35 470 000	26 014 000
Hyreshusenheter	4 889 000	4 889 000
	40 359 000	30 903 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	181 269	204 065
-Avyttringar och utrangeringar		-22 796
	181 269	181 269
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-77 067	-40 813
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		4 559
-Årets avskrivning	-40 813	-40 813
	-117 880	-77 067
Redovisat värde vid årets slut	63 389	104 202

Not 7 Fond för yttre underhåll

Utgående fond enligt ovan 841 000 kr jämte föreslagen avsättning för 2018 om 590 000 kr och föreslaget ianspråktagande om 700 000 kr ger därefter en sammantagen fondavsättning om 731 000 kr vid utgången av 2018.

Not 8 Inteckningslån och ställda panter

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Inteckningslån	25 178 145	25 417 014

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	48 434 000	48 434 000
varav i eget förvar	-14 187 000	-14 187 000
	34 247 000	34 247 000

Underskrifter

Tollerred 2019-

Amanda Bengtsson
Styrelseordförande

Linda Candow

Kent Österberg

Michael Gräsberg

Malin Pålsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

Johan Rindeberg
Revisor