

BRF Stengodset
Org nr 769615-6178

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Vid ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2012 deltog 47 medlemmar.

Val förrättades enligt följande, samtliga valdes på 1 år

Ordinarie ledamöter

Henrik Samuelsson	Ordförande
Björn Landrén	Ledamot
Goran Kostadinov	Kassör
Markus Gustafsson	Ledamot
Dalibor Lakrobrija	Ledamot

Suppleanter

Anna-Lena Svensson
Barbro Karlsson

Revisorer

Marie Louise Strand KPMG.
Revisorssuppleant av KPMG vald representant

Valberedning

Anders Karlsson (sammankallande)
Christina Hörnfeldt
Daniel Sundh

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Tingstadsvassen 34:1. I denna byggnad finns 133 lägenheter med en sammanlagd lägenhetsyta av 8.902 m² samt förrådsyta med sammanlagd yta av 195,7m².

Föreningen disponerar 21 garageplatser och 55 p-platser

Föreningen har del i Brämaregården GA18 samt Tingstadsvassen GA 10.

A

Lägenhetsförteckning

42 st 1 rum och kök	yta	ca 34-51 m2
44 st 2 rum och kök	yta	ca 60-68 m2
30 st 3 rum och kök	yta	ca 81-98 m2
17 st 4 rum och kök	yta	ca 104-107 m2
summa 133	total yta	8.902 m2

Under verksamhetsåret har 19 lägenhetsöverlåtelser ägt rum, vilket motsvarar 14 % av bostadsrätterna.

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2012 , uppgår till kr 123.349.00, varav byggnadsvärde kr 99.149.000 och markvärde kr 24.200.000.

Försäkring

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti. Försäkringen omfattar bl.a.brand, vattenlednings- och maskinskada, inbrott och allriskskada, hyresförluster, ansvar och rättsskydd, samt olycksfall och sanering.

Förvaltning/organisationsanslutning

Från 2010-05-01 biträder Primär Fastighetsförvaltning AB styrelsen med teknisk och ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag. Tekniska förvaltningen avslutas 2012-12-31.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter.

Under året har 12 st styrelsemöten genomförts.

Verksamhet

Året började med att introducera de nya styrelsemedlemmarna och fördela ansvarsområden i den nya styrelsen. En stor del av arbetet under året har lagts på att säkra överlämningen ifrån PEAB till föreningen och till föreningens medlemmar. Detta arbete är i princip avslutat med vissa undantag där vi har fått förlängd garantitid på värmesystemet, sopsystem, porttelefoner och golv i garage.



Vi är fortfarande en ung förening och styrelsearbetet har under året varit intensivt men roligt. Tidigt under verksamhetsåret så beslutade styrelsen att arbeta efter en strategi där stabilt kostnadsläge för framtiden var ledordet. I detta arbete så har alla avtal och rutiner runt räntor mm säkrats och mycket tid har lagts på att vi skall få levererat vad som avtalats. Styrelsen är helt övertygad om att detta har varit rätt fokus och att vi har undvikit stora framtida kostnader. Läget ser mycket stabilare ut än för ett år sedan och vi gör ett starkt ekonomiskt resultat.

Vi har under året förlängt avtalet med Telia som leverantör av TV, bredband och telefoni och fick i samband med det en bättre tjänst (100Mbit bredband istället för 10) till en marginell höjning. Avtalet löper över två år.

En omfattande upphandling gällande fastighetsskötsel har gjorts under året då Primär inte uppfyllde överenskommet avtal. Den nya leverantören heter Bo och Son.

En ny leverantör av inglasningar har tagits fram (Alnova). I samband med upphandlingen har även ett nytt bygglov godkänts.

Vi har även under året reklamerat postboxarna som fanns utomhus då dessa inte var avsedda för utomhusbruk. Nya boxar har installerats.

Vi har haft problem med att andra föreningar har använt våra sopnedkast. Sopor betalas från och med årsskiftet i kg och styrelsen har därför installerat lås på luckorna för att undvika kostnader som inte våra medlemmar driver. Antalet stopp i sopsugen pga "felaktiga" sopor har även utvecklats positivt pga detta. Men vi behöver fortfarande bli bättre på att sortera ut glas mm för att undvika stopp och därmed kostnader på grund av detta.

Ett annat problem vi har haft är att obehöriga har varit nere i vårt garage och i våra förrådsutrymmen under året. Styrelsens åtgärder har varit flera. Mer information till medlemmarna om att säkra att dörrar mm är stängda. Garageportens öppetintervall har kortats. Kameran har installerats. En nyckelinventering har gjorts där över 100 taggar "stängdes" (viktigt att man anmäler om man har tappat bort en tagg till Bo och Son). Vi hoppas på att dessa åtgärder skall få en effekt på antalet inbrott.

När det gäller ekonomin i föreningen så är den stabil. Vi har ett överskott i resultatet och inga avgiftshöjningar är planerade. Vi skall under våren lägga om ett av våra stora lån och arbetar på en strategi för att nå ett så bra läge som möjligt. Andra kostnader vi arbetar med är att följa upp att vi har fått allt levererat till oss enligt spec (följa upp avvikelser i garantibesiktningen) Detta för att undvika framtida kostnader/avgiftshöjningar.

Ekonomi och framtida utveckling

Nyckeltal

Årsavgiften per kvadratmeter lägenhet 660kr

Ränta på lån per kvadratmeter 265 kr

A

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad resultat	1 824 706
Årets resultat	983 526
Återstår till föreningsstämmans förfogande	2 808 232

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Avsättning till underhållsfond enl ekonomisk plan	303 000
Balanseras i ny räkning	2 505 232
	2 808 232

7

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyror	2	6 669 365	6 656 159
Övriga intäkter		80 034	68 558
Summa nettoomsättning		6 749 399	6 724 717
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-2 950 749	-2 587 642
Personalkostnader	4	-127 154	-115 650
Administrationsomkostnader		-	-13 271
Övriga kostnader		-17 535	-29 221
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-174 180	-
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 269 618	-2 745 784
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-237 000	-190 000
Resultat före finansiella poster		3 242 781	3 788 933
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	95 459	28 978
Räntekostnader	7	-2 354 714	-2 557 977
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 259 255	-2 528 999
Resultat efter finansiella poster		983 526	1 259 934
Årets vinst		983 526	1 259 934

8

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	316 841 000	317 078 000
Summa anläggningstillgångar		<u>316 841 000</u>	<u>317 078 000</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		25 137	-
Övriga kortfristiga fordringar		-	7 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	50 302	44 626
		<u>75 439</u>	<u>51 754</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	6 254 187	4 856 754
Summa omsättningstillgångar		<u>6 329 626</u>	<u>4 908 508</u>
Summa tillgångar		<u>323 170 626</u>	<u>321 986 508</u>



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		241 902 000	241 902 000
Underhållsfond		582 000	291 000
		242 484 000	242 193 000
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		1 824 706	855 772
Årets vinst		983 526	1 259 934
Summa eget kapital		245 292 232	244 308 706
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	76 000 000	76 000 000
Summa långfristiga skulder		76 000 000	76 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		252 374	191 455
Skatteskulder		174 180	121 090
Övriga kortfristiga skulder	13	53 026	3 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 398 814	1 362 062
Summa kortfristiga skulder		1 878 394	1 677 802
Summa eget kapital och skulder		323 170 626	321 986 508
Ställda säkerheter		76 000 000	76 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, med undantag av BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Progressiv avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, progressiv plan 100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter, bostäder	5 865 785	5 850 039
Hysesintäkter, förråd	216 112	213 920
Hysesintäkter; garage och P-platser	587 467	592 200
Summa	<u>6 669 364</u>	<u>6 656 159</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsförsäkring	59 765	55 747
Förvaltning	604 057	458 227
Kabel-TV	340 447	419 480
Administration, revision	259 797	55 070
Entreprenörer	115 157	82 300
Löpande underhållskostnader	-	2 860
Drift och förbrukning	29 974	21 204
Vatten	182 130	186 306

7

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
El	492 961	477 411
Uppvärmning	712 265	714 036
Sophämtning	154 196	115 002
	<u>2 950 749</u>	<u>2 587 643</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	88 000	88 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	9 600	-
	<u>97 600</u>	<u>88 000</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	29 554	27 650
	<u>127 154</u>	<u>115 650</u>
Totalt		

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Byggnader	237 000	190 000
	<u>237 000</u>	<u>190 000</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkter	95 460	28 978
Summa	95 460	28 978

Not 7 Räntekostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Räntekostnader, fastighetslån	2 354 714	2 553 508
Övriga finansiella kostnader	-	1 722
Övriga räntekostnader	-	2 747
	<u>2 354 714</u>	<u>2 557 977</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden mark	70 400 000	70 400 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	247 058 000	247 058 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 458 000	317 458 000
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-380 000	-190 000
Värdeminskning byggnader	-237 000	-190 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>316 841 000</u>	<u>317 078 000</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 149 000	99 149 000
Taxeringsvärde mark	24 200 000	24 200 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	45 418	44 626
Upplupen intäkt PEAB	4 884	-
Summa	<u>50 302</u>	<u>44 626</u>

9

Not 10 Kassa och bank

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bankmedel	6 254 187	4 856 754
	<u>6 254 187</u>	<u>4 856 754</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Eget kapital vid årets början	241 902 000	291 000	2 115 706
Avsättning till underhållsfond		291 000	-291 000
Uttag ur underhållsfond		-	-
Årets resultat			<u>983 526</u>
Eget kapital vid årets slut	241 902 000	582 000	2 808 232

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Slutförfall	Skuldbelopp	Årlig ränta
Nordea	2,810	2013.04.17	30 500 000	857 050
Nordea	3,54	2015.04.15	30 500 000	1 079 700
Nordea 2,759-3,198 %	Rörlig	Löpande	<u>15 000 000</u>	<u>417 964</u>
Totalt			76.000.000	2 354 714

Amorteringsfria till 2015

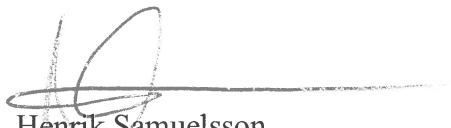
Not 13 Övriga kortfristiga skulder

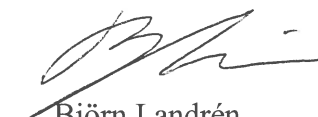
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Kundfordringar		
Skuld PEAB	-	-
Källskatt	-34 056	-26 400
Övrigt	-18 970	23 205
	<u>-53 026</u>	<u>-3 195</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	332 550	453 934
Upplupna drift och UH-kostnader	568 431	321 128
Upplupna sociala avgifter	57 204	27 650
Upplupna räntekostnader	440 629	559 350
Summa	<u>1 398 814</u>	<u>1 362 062</u>

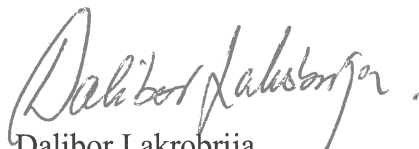
Göteborg 2013- 05- 09


Henrik Samuelsson
Ordförande

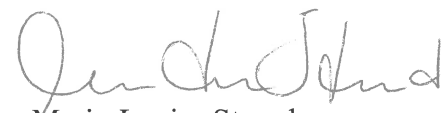

Björn Landrén


Goran Kostadinov


Marcus Gustavsson


Dalibor Lakrobrija

Min revisionsberättelse har lämnats 2013- 05- /15


Marie-Louise Strand
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stengodset, org. nr 769615-6178

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stengodset för år 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 Bostadsrättsföreningen Stengodsets finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2011 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 14 maj 2012 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Stengodset för år 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 Bostadsrättslagen.

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 Bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2013-05-15



Marie-Louise Strand
Godkänd revisor