

BRF Stengodset
Org nr 769615-6178

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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 2013 deltog 40 medlemmar.

Val förrättades enligt följande, samtliga valdes på 1 år

Ordinarie ledamöter

Dalibor Lakobrija	Ordförande
Goran Kostadinov	Kassör
Barbro Karlsson	Ledamot
Daniel Eriksson	Ledamot
Monika Ekström	Ledamot

Suppleanter

Love Ekvall
Petra Öhman

Revisorer

Marie Louise Strand KPMG.
Revisorssuppleant av KPMG vald representant

Valberedning

Anders Karlsson
Elisabet Bergdahl

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.

SA

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 2013 , uppgår till kr 141.908.000, varav byggnadsvärde kr 115.308.000 och markvärde kr 26.600.000.

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 ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter.

Under året har 9 st styrelsemöten genomförts.

Verksamhet

År 2013 för Brf Stengodset var året då vi i princip för första gången stod helt på egna ben. Två restpunkter har vi haft kvar hos PEAB , sopsugen och varmvattnet.

När det gäller sopsugen så uppdaterade underleverantören programvaran i januari och efter det så har systemet fungerat som det ska och detta har även säkrats med Renova.

Varmvattnet hävdar PEAB att det nu skall vara ok och styrelsen har därför beslutat att skicka ut en enkät till medlemmarna för att säkra att åtgärden har lett till ett positivt resultat.

I samband med att vi nu inte längre kan vända oss till PEAB i samma utsträckning så beslutade styrelsen tidigt under året att en underhållsplan är viktig att skapa för att säkra att vi ligger rätt med avsättning till underhåll i vår budget. En underhållsplan skapades och avsättningen till underhållet

lyftes i den nya planen, detta helt i linje med strategin "en stabil ekonomi". Enligt underhållsplanen skulle taken ses över i år och det har också gjorts med tillhörande åtgärder. Vidare har även OVK besiktningen tidigare lagts två år och gjorts i år då några medlemmar har upplevt att ventilationen inte fungerar som den skall. Vi väntar i skrivande stund på resultatet av denna.

Vi har satt igång en process för att använda övervakningskamerorna och i samband med detta gått med filmer till polisen två gånger i samband med inbrott. Vi har även fixat till garagedörr och dörrar till förråden med bättre brytskydd.

Läckagen i tvålägenheter på Gröna Annas Gata 9 och 11 har vi satt igång en utredning för att hitta fel, åtgärda och driva mot PEAB.

Under året beslutades även en ny strategi gällande våra amorteringar. Styrelsen beslutade att den bästa investeringen föreningen kan ta i dagsläget är att amortera istället för att hålla pengarna på kontot då detta leder till en lägre kostnad för föreningen (räntediff). Styrelsen har även fattat beslut om att amortera med avsatta underhållspengar då dessa inte skall användas på många år med samma resonemang (lägre kostnad för föreningen).

När det gäller ekonomin i föreningen så är den stabil. Vi gör ett positivt resultat och har inga planerade avgiftshöjningar. En kommentar kring resultatet är att underhållet var större än vad vi estimerade i budgeten. Viktigt att vi alla tar ansvar för att vi håller nere kostnaderna för sådant som vi kan påverka (vatten, avfall etc).

Efter flera stabila år resultatmässigt så har styrelsen även fattat ett beslut om att investera i vår innergård. Många medlemmar har tyckt att grusytorna på gården är lite "tråkiga" och vi har därför valt att satsa på att lyfta dessa. Vi kommer bland annat att ha en finare variant av plastgräs på innergården istället för dagens grus. Detta kommer att ge ett lyft både estetiskt men också underhållsmässigt då vi inte längre kommer att ha grus spritt på många ställen på gården.

Med detta tackar den nuvarande styrelsen för året som gått och önskar alla medlemmar en trevlig sommar.

A

Ekonomi och framtida utveckling

Nyckeltal

	2013	2012
Årsavgiften per kvadratmeter lägenhet	660	660
Ränta på lån per kvadratmeter	256	265
Likviditet	341 %	337 %

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Från 2014 gäller de så kallade K-regelverken.

Bokföringsnämnden (BFN) gjorde den 28 april 2014 ett uttalande på sin hemsida i vilket man förtydligade K2 regelverket och klargjorde att progressiv avskrivning inte är en tillämplig avskrivningsmetod i K2. Föreningen kommer att på lämpligt sätt anpassa sig till denna normgivning, vilket kan komma att få väsentliga effekter på kommande resultat-och balansräkningar.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad resultat	2 505 232
Årets resultat	1 095 853
Återstår till föreningsstämmans förfogande	3 601 085

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande
Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan
Balanseras i ny räkning

708 500
2 926 760
3 635 260

A

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyror	2	6 653 117	6 669 365
Avgiftsbortfall		-34 174	-
Övriga intäkter		233 190	80 034
Summa nettoomsättning		6 852 133	6 749 399
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	3	-3 172 232	-2 950 749
Personalkostnader	4	-131 469	-127 154
Övriga kostnader		-3 942	-17 535
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-13 080	-174 180
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 320 723	-3 269 618
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-246 172	-237 000
Resultat före finansiella poster		3 285 238	3 242 781
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	88 788	95 459
Räntekostnader	7	-2 278 173	-2 354 714
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 189 385	-2 259 255
Resultat efter finansiella poster		1 095 853	983 526
Årets vinst		1 095 853	983 526



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	316 594 828	316 841 000
Summa anläggningstillgångar		<u>316 594 828</u>	<u>316 841 000</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		64 142	25 137
Övriga kortfristiga fordringar		4 611	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	136 884	50 302
		<u>205 637</u>	<u>75 439</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	4 896 377	6 254 187
Summa omsättningstillgångar		<u>5 102 014</u>	<u>6 329 626</u>
Summa tillgångar		<u>321 696 842</u>	<u>323 170 626</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		241 902 000	241 902 000
Underhållsfond		885 000	582 000
		<u>242 787 000</u>	<u>242 484 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		2 505 232	1 824 706
Årets vinst		1 095 853	983 526
Summa eget kapital		<u>246 388 085</u>	<u>245 292 232</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	73 900 000	76 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>73 900 000</u>	<u>76 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		203 136	252 374
Skatteskulder		24 570	174 180
Övriga kortfristiga skulder	13	55 810	53 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 125 241	1 398 814
Summa kortfristiga skulder		<u>1 408 757</u>	<u>1 878 394</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>321 696 842</u>	<u>323 170 626</u>
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, slutår 2102

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>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter, bostäder	5 865 920	5 865 785
Hysesintäkter, förråd	218 237	216 112
Hysesintäkter; garage och P-platser	569 084	587 467
Övrigt	-124	-
Summa	<u>6 653 117</u>	<u>6 669 364</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsförsäkring	54 015	59 765
Förvaltning	388 744	604 057
Kabel-TV	256 705	340 447
Administration, revision	79 542	259 797
Entreprenörer	161 682	115 157
Konsult	6 875	-

A

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Löpande underhållskostnader	640 917	-
Drift och förbrukning	-	29 974
Vatten	212 179	182 130
El	488 149	492 961
Uppvärmning	716 931	712 265
Sophämtning	166 493	154 196
	<u>3 172 232</u>	<u>2 950 749</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	89 000	88 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	14 819	9 600
	<u>103 819</u>	<u>97 600</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	27 650	29 554
	<u>131 469</u>	<u>127 154</u>
Totalt		

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Byggnader	246 172	237 000
	<u>246 172</u>	<u>237 000</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkter	88 788	95 460
Summa	<u>88 788</u>	<u>95 460</u>

Not 7 Räntekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader, fastighetslån	2 275 370	2 351 895
Övriga räntekostnader	2 803	2 819
	<u>2 278 173</u>	<u>2 354 714</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</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	-617 000	-380 000
Värdeminskning byggnader	-246 172	-237 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>316 594 828</u>	<u>316 841 000</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	115 308 000	99 149 000
Taxeringsvärde mark	26 600 000	24 200 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	49 391	45 418
Upplupen intäkt PEAB	1 967	4 884
Kabel-TV	85 526	-
Summa	<u>136 884</u>	<u>50 302</u>

8

Not 10 Kassa och bank

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Bankmedel	4 896 377	6 254 187
	<u>4 896 377</u>	<u>6 254 187</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Eget kapital vid årets början	241 902 000	582 000	2 808 232
Avsättning till underhållsfond		303 000	-303 000
Uttag ur underhållsfond		-	-
Årets resultat			<u>1 095 853</u>
Eget kapital vid årets slut	241 902 000	885 000	3 601 085

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Slutförfall	Skuldbelopp
Nordea	3,54	2015.04.15	30 500 000
SEB	2,03	2015.04.28	13 500 000
SEB	2,63	2017.04.28	14 600 000
SEB	2,97	2019.04.28	15 300 000
	Totalt		73 900 000

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

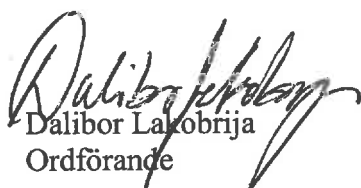
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Källskatt + sociala avgifter	-55 810	-34 056
Övrigt	-	-18 970
	<u>-55 810</u>	<u>-53 026</u>

A

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

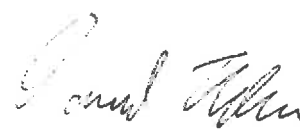
	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	430 098	332 550
Upplupna drift och UH-kostnader	483 289	568 431
Upplupna sociala avgifter	-	57 204
Upplupna räntekostnader	211 854	440 629
Summa	<u>1 125 241</u>	<u>1 398 814</u>

Göteborg 2014-05-15


Dalibor Lakobrija
Ordförande


Barbro Karlsson


Goran Kostadinov


Daniel Eriksson


Monika Ekström

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-05-19


Marie-Louise Strand
Auktoriserad 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 2013.

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 2013 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.

Upplysningar

Utan att det påverkar uttalandena ovan vill jag fästa uppmärksamheten på att nya redovisningsregler gäller för de räkenskapsår som startar från 2014-01-01 eller senare ("K-regelverk"). Bokföringsnämnden ("BFN") har den 28 april tagit upp frågan om progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar. Mot bakgrund av att BFN:s vägledningar tillämpats på annat sätt än avsett i fråga om avskrivningar på byggnader i bostadsrättsföreningar och de regelverk bostadsrättsföreningar omfattas av har BFN beslutat att förtydliga K2-regelverken. Det klargörs att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig metod. Enligt föreningens progressiva avskrivningsplan uppgår avskrivningen till 0,1% för 2013.

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 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets 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 bolagets 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.

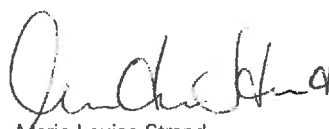
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2014-05-19



Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor