

BRF Stengodset
Org nr 769615-6178

Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014

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 2014 deltog 38 medlemmar.

Val förrättades enligt följande, samtliga valdes på 1 år

Ordinarie ledamöter

Monika Ekström	Ordförande
Goran Kostadinov	Kassör
Jelena Maletic	Ledamot
Thomas Lundquist	Ledamot
Ivo Gillenius	Ledamot

Suppleanter

Jenny Bratell till och med sept/14

Revisorer

KPMG, med Marie Louise Strand som huvudansvarig.
Revisorssuppleant av KPMG vald representant

Valberedning

Louise Sjöstrand
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.

✍

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

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 27 lägenhetsöverlåtelse ägt rum, vilket motsvarar 20 % av bostadsrätterna.

Antal medlemmar i föreningen är 210 st

Taxeringsvärdet

Taxeringsvärdet 2014 , 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 beslutade tidigare styrelse att tidigarelägga OVK-besiktningen då ventilationssystemet visade på brister. Under 2014 är besiktningen gjord och nödvändiga åtgärder genomförda. Det har tagit mycket tid och kostat en del pengar.

Upprustningen av innergården är genomförd. Det resulterade i konstgräs där det tidigare var grus och borttagning av sandlåda och två betongkrukor för att ge mer ljus och rymd på innergården.

Styrelsen har, på medlemmars önskan, sett över cykel-och MC förvaringen och tagit beslut om att något måste göras. Idag är det väldigt mycket cyklar på liten yta. Steg ett är att måla upp och hyra

A

ut MC-parkeringar och sedan se över hur vi på ett effektivt sätt kan förvara alla cyklar. Vi kommer dock inte få MC-parkeringarna på plats förrän under 2015 och därefter ta oss an cykelsituationen.

Under 2014 har PEAB lämnat över ansvaret för den samfällighetsförening som Brf Stengodset ingår i. Då samtliga föreningar i Porslinsfabriken nu är överlämnade har det också varit dags att ta över ansvaret för de gemensamma anläggningarna. Styrelsen har ägnat en hel del tid åt att bland annat klargöra områden och kartlägga kontaktpersoner i övriga föreningar.

För att komma till rätta med problem med att personer langar och brukar droger i och omkring vårt område har avtal med Securitas ingåtts. I paketet ingår rondering dag- och nattetid samt trygghetsjour. Styrelsen kommer utvärdera och eventuellt revidera avtalet under 2015. Lösningen har också ett syfte att minska tillfällena med obehöriga i garaget. Under 2014 har vi haft flertalet påhålsningar och med hjälp av Securitas och att genom att installera tag från GAG 17 till garaget så hoppas vi minska dem.

Medlemmar har i omgångar påtalat att parkeringsplatserna längs leden är smala och styrelsen har, för att underlätta vid exempelvis snö, beslutat att skylta dessa p-platser. Arbetet kommer först att genomföras under 2015 då vi inväntat eventuella kring synpunkter från grannföreningen som ansvarar för den tekniska förvaltningen på området.

Styrelsen har under året arbetat med att utveckla strukturen i hanteringen av exempelvis avtal och återkommande aktiviteter för att underlätta för sittande och kommande styrelser.

Ekonomi i föreningen bedöms styrelsen som stabil. Att resultatet är negativt beror på de nya avskrivningsreglerna som innebär att vi måste skriva av 2564 529 kronor istället för, enligt den gamla avskrivningsplanen 255.699 kronor. Strategin som tidigare styrelsen antog, om en stabil ekonomi utan avgiftshöjningar, upplever sittande styrelse att de följer.

Med detta vill styrelsen tacka för förtroendet under 2014 och önskar alla medlemmar en glad och skön sommar.



Ekonomi och framtida utveckling

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgiften per m2 lägenhet	660	660	660	660
Ränta på lån per m2	239	256	265	286
Likviditet	255 %	341 %	337 %	289%
Nettoomsättning tkr	6741	6852	6749	6724
Resultat efter finansiella poster tkr	-1318	1095	983	1259
Soliditet	30%	31%	32%	32%

Bostadsrättsföreningen tillämpar linjär avskrivning av föreningens byggnad.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserad resultat	2 892 585
Årets resultat	-1 318 027
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>1 574 558</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Avsättning till underhållsfond enl underhållsplan	708 500
Balanseras i ny räkning	866 058
	<u>1 574 558</u>

✍

Resultaträkning	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter, hyror	2	6 642 985	6 653 117
Avgiftsbortfall		-	-34 174
Övriga förvaltningsintäkter		<u>98 503</u>	<u>233 190</u>
Summa rörelseintäkter		6 741 488	6 852 133
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-3 237 036	-3 185 312
Styrelsekostnader	4	-141 781	-131 469
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-2 564 529	-246 172
Övriga kostnader		<u>-8 683</u>	<u>-3 942</u>
Summa rörelsekostnader		-5 952 029	-3 566 895
Rörelseresultat		789 459	3 285 238
Finansiella poster			
Ränteintäkter	6	24 136	88 788
Räntekostnader	7	<u>-2 131 622</u>	<u>-2 278 173</u>
Summa finansiella poster		-2 107 486	-2 189 385
Resultat efter finansiella poster		-1 318 027	1 095 853
Årets resultat		<u>-1 318 027</u>	<u>1 095 853</u>

4

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	314 030 299	316 594 828
Summa materiella anläggningstillgångar		314 030 299	316 594 828
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		34 730	64 142
Övriga fordringar		4 668	4 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	152 333	136 884
<u>Summa kortfristiga fordringar</u>		191 731	205 637
<u>Kassa och bank</u>	10	3 853 679	4 896 377
Summa omsättningstillgångar		4 045 410	5 102 014
Summa tillgångar		318 075 709	321 696 842

4

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Grundavgifter		241 902 000	241 902 000
Fond för yttre underhåll		1 593 500	885 000
<u>Summa bundet eget kapital</u>		<u>243 495 500</u>	<u>242 787 000</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad resultat		2 892 585	2 505 232
Årets resultat		-1 318 027	1 095 853
<u>Summa fritt eget kapital</u>		<u>1 574 558</u>	<u>3 601 085</u>
Summa eget kapital		<u>245 070 058</u>	<u>246 388 085</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	71 500 000	73 900 000
Summa långfristiga skulder		<u>73 074 558</u>	<u>77 501 085</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		239 144	203 136
Skatteskulder		26 160	24 570
Övriga kortfristiga skulder	13	52 360	55 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 187 987	1 125 241
Summa kortfristiga skulder		<u>1 505 651</u>	<u>1 408 757</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>318 075 709</u>	<u>321 696 842</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 2009:1 (K2)

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Jämförelsetalen har inte räknats om men de nya principerna har inte medfört väsentliga effekter.

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.

Linjär avskrivningsmetod används föregående år tillämpades progressiv plan. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, linjär plan 100 år, slutår 2102

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

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter, bostäder	5 849 787	5 865 920
Hysesintäkter, förråd	228 632	218 237
Hysesintäkter, garage och P-platser	564 677	569 084
Övrigt	-111	-124
Summa	<u>6 642 985</u>	<u>6 653 117</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetsskatt	13 080	13 080
Fastighetsförsäkring	69 243	54 015
Förvaltning	459 000	388 744
Kabel-TV	256 883	256 705
Administration, revision	68 928	79 542

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Entreprenörer	205 345	161 682
Konsult	-	6 875
Löpande underhållskostnader	675 962	640 917
Drift och förbrukning	102 409	-
Vatten	196 404	212 179
El	452 041	488 149
Uppvärmning	601 140	716 931
Sophämtning	136 602	166 493
	<u>3 237 037</u>	<u>3 185 312</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	89 000	89 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	-	14 819
	<u>89 000</u>	<u>103 819</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	52 781	27 650
	<u>141 781</u>	<u>131 469</u>
Totalt		

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Byggnader	2 564 529	246 172
	<u>2 564 529</u>	<u>246 172</u>

SA

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ränteintäkter	24 136	88 788
Summa	24 136	88 788

Not 7 Räntekostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Räntekostnader, fastighetslån	2 131 555	2 275 370
Övriga räntekostnader	67	2 803
	<u>2 131 622</u>	<u>2 278 173</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</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	-863 172	-617 000
Värdeminskning byggnader	-2 564 529	-246 172
Utgående restvärde enligt plan	<u>314 030 299</u>	<u>316 594 828</u>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	115 308 000	115 308 000
Taxeringsvärde mark	26 600 000	26 600 000

7

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	53 655	49 391
Upplupen intäkt PEAB	-	1 967
Kabel-TV	98 678	85 526
Summa	<u>152 333</u>	<u>136 884</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Bankmedel	3 853 679	4 896 377
	<u>3 853 679</u>	<u>4 896 377</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Eget kapital vid årets början	241 902 000	885 000	3 601 085
Avsättning till underhållsfond		708 500	-708 500
Uttag ur underhållsfond		-	-
Årets resultat			-1 318 027
Eget kapital vid årets slut	<u>241 902 000</u>	<u>1 593 500</u>	<u>1 574 558</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Slutförfall	Skuldbelopp
Nordea	3,54	2015.04.15	30 500 000
SEB	1,30	2015.04.28	11 500 000
SEB	2,63	2017.04.28	14 400 000
SEB	2,97	2019.04.28	15 100 000
	Totalt		71 500 000

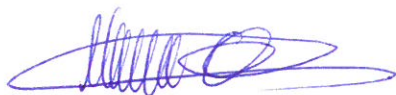
Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Källskatt + sociala avgifter	-52 360	-55 810
Övrigt	-	-
	-52 360	-55 810

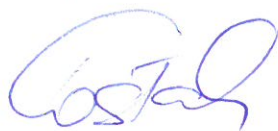
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	519 524	430 098
Upplupna drift och UH-kostnader	460 449	483 289
Upplupna räntekostnader	208 014	211 854
Summa	1 187 987	1 125 241

Göteborg 2015-05-07



Monika Ekström
Ordförande



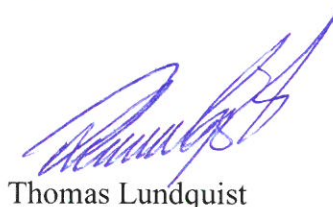
Goran Kostadinov



Ivo Gillenius

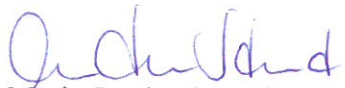


Jelena Maletic



Thomas Lundquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-12
KPMG AB



Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor