

BRF Stengodset
Org nr 769615-6178

Årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015

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.

R. Ar. Ås. 16.15

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2006-12-01. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 2009-09-11. Föreningens nu gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2007-11-15.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst fem ledamöter samt minst en och högst fyra suppleanter. Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2015-05-18. På denna årsstämma gjordes nedan val:

Monika Ekström	Ordförande
Goran Kostadinov	Kassör
Thomas Lundquist	Ledamot
Ullrika Sellman	Ledamot
Åke Söderberg	Ledamot
Lars Wernlund	Suppleant
Guergui Roussev	Suppleant

Under året har styrelsen haft tolv styrelsemöten.

Revisorer

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

Valberedning

Louise Sjöstrand
Elisabet Bergdahl

Förvaltning

Från 2010-05-01 biträder Primär Fastighetsförvaltning AB styrelsen med ekonomisk förvaltning varför bokslut och årsredovisning framtagits av detta företag.



Fastigheten

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. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti.

Föreningen har del i Brämaregården GA18 samt Tingstadsvassen GA10 & GA11. Föreningen disponerar 21 garageplatser och 55 p-platser.

Lägenheterna har följande fördelning:

42 st	1 rum och kök	yta	ca 34-51	m ²
44 st	2 rum och kök	yta	ca 60-68	m ²
30 st	3 rum och kök	yta	ca 81-98	m ²
17 st	4 rum och kök	yta	ca 104-107	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen upplever att det har varit ett relativt harmoniskt år. Just nu är föreningen i övergången mellan ny och etablerad förening. De flesta garantier o dyl. i relation till Peab har löpt ut och det är dags att planera framåt för att vi ska ha en väl fungerande förening och fastighet i framtiden också.

Under 2015 har styrelsen arbetat mycket med struktur för att få en överblick och för att ha uppdaterad information m.m. till medlemmarna. Några exempel är att styrelsen har samlat styrelsedokument på hemsidan i ett internt forum, sett över informationen på hemsidan, att den ska vara uppdaterad, sett över rutiner i relation till Primär för att fördjupa vårt samarbete och bevakat de avtal vars bindningstid närmar sig sitt slut. Styrelsen har också sett över vårt systematiska brandskyddsarbete för att säkerställa att vi följer de krav som ställs på oss samt lagt om de lån som löpt ut under året. Allt detta är arbete som kanske inte alltid syns utåt men där ambitionen är att det ska komma föreningen och medlemmarna till nytta.

Styrelsen har anordnat två aktiviteter utöver årsmötet, en grillning i augusti och en fika i december. Det upplevs som uppskattade aktiviteter då medlemmar får möjlighet att träffa varandra och styrelsen får en känsla för hur stämningen är i området. Om vi fick styra skulle vi gärna se att fler medlemmar kom vid dessa tillställningar för att få en känsla för vilka som bor i området och vad de vill.

Några frågor som beslutades under 2014 har genomförts under 2015 t.ex. skyltning av p-platser och installation av tag från GAG 17 till garaget. Även frågan om krav på parkeringstillstånd har behandlats och berörda medlemmar ska ha fått uppdaterad information om det.

Problem med brevlådor är en fråga som ofta återkommer. Styrelsen har beslutat att en översyn sker stegvis. Första steget och investeringen är att flytta in brevlådorna för GAG 13 och 15. Beslutet är taget och arbetet kommer ske under 2016.

Ekonomi i föreningen bedömer styrelsen som stabil. Vi har under 2015 bundit om flera lån till en betydligt bättre ränta än tidigare. 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 2015 och önskar alla medlemmar en glad och skön sommar!



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början	211
Antal avgående medlemmar vid överlåtelser	31
Antal tillkommande medlemmar vid överlåtelser	32
Antal medlemmar vid årets slut	212

Under verksamhetsåret har 19 (27) lägenhetsöverlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Flerårsöversikt

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Nettoomsättning	tkr	6 661	6 643	6 619	6 669	6 660
Resultat efter finansiella poster	tkr	-699	-1 318	1 096	984	1 260
Balansomslutning	tkr	316 630	318 076	321 697	323 171	322 034
Eget kapital	tkr	244 372	245 070	246 388	245 292	244 309
Soliditet	%	77,2	77,0	76,6	75,9	75,9

Förslag till resultatdisposition

Till förningsstämmans förfogande står följande resultat:

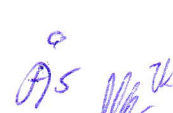
Balanserat resultat	866 058
Årets resultat	-698 541
Avsättning till underhållsfond enligt stadgarna	-425 724
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-258 207

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande
Balanseras i ny räkning

-258 207
-258 207

9 175 205

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 661 204	6 642 985
Övriga intäkter		28 647	98 503
Summa rörelseintäkter		6 689 851	6 741 488
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 809 332	-3 083 915
Personalkostnader	4	-122 774	-141 781
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-2 564 529	-2 564 529
Övriga rörelsekostnader	5	-162 671	-161 804
Summa rörelsekostnader		-5 659 306	-5 952 029
Rörelseresultat		1 030 545	789 459
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 802	24 136
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 739 888	-2 131 622
Summa finansiella poster		-1 729 086	-2 107 486
Resultat efter finansiella poster		-698 541	-1 318 027
Årets förlust		-698 541	-1 318 027

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	311 465 770	314 030 299
Summa materiella anläggningstillgångar		311 465 770	314 030 299
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 794	34 730
Övriga fordringar		62	4 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	156 435	152 333
Summa kortfristiga fordringar		169 291	191 731
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 994 477	3 853 679
Summa kassa och bank		4 994 477	3 853 679
Summa omsättningstillgångar		5 163 768	4 045 410
Summa tillgångar		316 629 538	318 075 709

RA

AS *MS* *WS*

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		241 902 000	241 902 000
Fond för yttre underhåll		2 727 724	1 593 500
Summa bundet eget kapital		244 629 724	243 495 500
Fritt eget kapital			
Balanserad resultat		440 334	2 892 585
Årets förlust		-698 541	-1 318 027
Summa fritt eget kapital		-258 207	1 574 558
Summa eget kapital		244 371 517	245 070 058
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	69 500 000	71 500 000
Summa långfristiga skulder		69 500 000	71 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 600 000	-
Leverantörsskulder		113 126	239 144
Skatteskulder		77 703	26 160
Övriga kortfristiga skulder		6 022	52 360
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	961 170	1 187 987
Summa kortfristiga skulder		2 758 021	1 505 651
Summa eget kapital och skulder		316 629 538	318 075 709
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)

Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Föreningen har i samband med övergången till K2-regelverket övergått från grogressiv till linjär avskrivning.

Avskrivningar

Byggnader Linjär plan 100 år Slutavskriven 2102

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter, bostäder	5 850 066	5 849 787
Hysesintäkter, förråd	225 730	228 632
Hysesintäkter; garage och P-platser	585 528	564 677
Övrigt	-120	-111
Summa	<u>6 661 204</u>	<u>6 642 985</u>

Not 3 Fastighetskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskötsel	327 225	528 849
Städning	-	205 345
Bevakning	54 554	34 571
Teknisk förvaltning	344 205	340 236
Reparationer och underhåll	170 995	147 113
Övrig förbrukning	-	102 409
Uppvärmning	601 557	601 140
El	460 957	452 041
Vatten	248 977	196 404
Sophämtning	121 527	136 602
Kabel-TV	342 228	256 883
Fastighetsförsäkring	72 485	69 243
Kommunal avgift & fastighetsskatt	64 623	13 080
Summa	<u>2 809 333</u>	<u>3 083 916</u>

Not 4 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på årsstämma.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader		
Löner och ersättningar till styrelsen	91 000	89 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	31 774	52 781
Totalt	<u>122 774</u>	<u>141 781</u>

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ekonomisk förvaltning och revision	137 481	131 264
Föreningskostnader	9 713	8 683
Administration och kommunikation	4 288	5 042
Bankkostnader	7 124	6 948
Övriga förvaltningskostnader	4 065	9 867
Summa	<u>162 671</u>	<u>161 804</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	317 458 000	317 458 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	317 458 000	317 458 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 427 701	-863 172
Årests värdeminskning byggnader	-2 564 529	-2 564 529
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 992 230	-3 427 701
Utgående restvärde enligt plan	311 465 770	314 030 299
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	70 400 000	70 400 000



	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	115 308 000	115 308 000
Taxeringsvärde mark	36 600 000	26 600 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	140 600 000	140 600 000
Lokaler	1 308 000	1 308 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	70 508	53 655
Kabel-TV	85 557	98 678
Ränteintäkter	370	-
Summa	<u>156 435</u>	<u>152 333</u>

Not 8 Eget kapital

	<u>Belopp vid årets början</u>	<u>Förändring under året</u>	<u>Disposition enl stämma</u>	<u>Belopp vid årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	241 902 000	-	-	241 902 000
Fond för yttre underhåll	<u>1 593 500</u>	<u>425 724</u>	<u>708 500</u>	<u>2 727 724</u>
Summa bundet eget kapital	243 495 500	425 724	708 500	244 629 724
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 892 585	-425 724	-2 026 527	440 334
Årets resultat	<u>-1 318 027</u>	<u>-698 541</u>	<u>1 318 027</u>	<u>-698 541</u>
Summa fritt eget kapital	1 574 558	-1 124 265	-708 500	-258 207
Summa eget kapital	245 070 058	-698 541	0	244 371 517

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Låneinstitut</u>	<u>Ränta</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Ingående skuld</u>	<u>Årets amortering</u>	<u>Utgående skuld</u>
Nordea	2,30%	2024-04-17	30 500 000	-	30 500 000
SEB	1,75%	2021-09-28	11 500 000	-	11 500 000
SEB	2,97%	2019-04-28	15 100 000	-200 000	14 900 000
SEB	2,63%	2017-04-28	14 400 000	-200 000	14 200 000
Amortering nästa år			-		-1 600 000
			71 500 000	-400 000	69 500 000

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	509 402	519 524
Upplupna drift och UH-kostnader	349 215	460 449
Upplupna räntekostnader	102 553	208 014
Summa	<u>961 170</u>	<u>1 187 987</u>

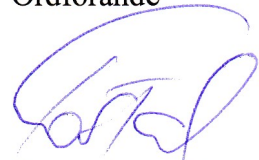
Göteborg 2016-04 - 10



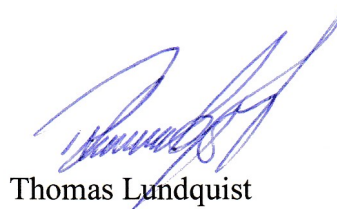
Monika Ekström
Ordförande



Ullrika Sellman



Goran Kostadinov

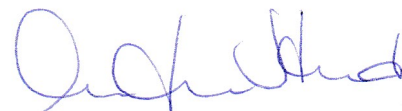


Thomas Lundquist



Åke Söderberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-16
KPMG AB



Marie-Louise Strand
Auktoriserad revisor