

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5
Org nr 716444-5517

Årsredovisning för räkenskapsåret 2010

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamhetenFöreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Verksamheten under räkenskapsåret

Verksamheten bedrevs under hela räkenskapsåret 2010.

Föreningens byggnadFöreningen förvärvade fastigheten Kålltorp 62:4 den 30 mars 2006.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnaden uppfördes 1937 och består av landshövdingehus i tre plan. Samtliga 21 lägenheter upplåts med bostadsrätt.

Den totala boytan uppgår till 1351 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

13 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Föreningen upprättade vid förvärvet 2006 en underhållsplan som sträckte sig mellan åren 2006-2014. Många av underhållspunkterna har åtgärdats, samt en del av punkterna har omprioriterats under de gångna åren.

2009 upprättades en ny underhållsplan som sträcker sig över 30 år. Syftet med längre intervall är att kunna göra en bättre långsiktig ekonomisk kalkyl för föreningen. Den nya underhållsplanen sträcker sig från 2010-2040, och innebär för de kommande tio åren en underhållskostnad om cirka 872 000 kr.

Underhållsplanerna har upprättats i samråd med byggtknisk konsult; Ola Westerberg från Vågen AB. Föreningen har för avsikt att revidera underhållsplanen vartannat år tillsammans med Ola Westerberg.

Underhållsplanen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i stadgarna, 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens hus.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet framgår av underhållsplanen, <http://www.brfstenhuggaren.se/pdf/03overgripandeunderhallsplan.pdf>

Styrelsen beräknar att underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av dels fonderade medel samt genom höjda årsavgifter.

Nedanstående åtgärder har utförts under perioden 2006 - 2009:

Återställande av markytor

Upphandling/bygge

av sophus
Upphandling för ny kabelTV leverantör
Temporär lagning av läckande tak
Byggande av sophus.
Byggande av staket runt tomten.
Inköp av utemöbler
Anläggning av blommor och buskar.
Byte av rötskadade fönster
Upphandling av sopsortering
Inköp av ny centrifug
Upphandling av uppgradering för TV/Data nät.
Uppgradering av TV-nät.
Radonmätning.
Energideklarering av fastigheten
Omläggning av tak samt byte av takpannor.
Byte av takfönster
Byte av vindsfönster
Renovering balkonger
Byte balkongräcken
Byte av häng- och stuprännor
Ommålning i källarutrymmen
Iordningställande av cykelparkering

Föreningen har genomfört ett byte av lägenhetsnumren enligt direktiv av lantmäteriverket. De gamla lägenhetsbeteckningarna används dock fortfarande, men benämns som lägenhets-id. Lägenhets-id används vid inofficiella sammanhang.

Nedanstående har genomförts under 2010:

Källargång: målning av tak och väggar; målning av räcken i källarnedgångar; målning av alla dörrar i källaren; klinkning av golv.
Gamla skyddsrummet (K10): nytt fönster insatt; fuktskador på väggar åtgärdade; målning av tak och väggar.
Toalett i källaren (K04): målning av tak och väggar; målning av dörr; byte av toasits.
Cykelrum (K02): målning av tak och väggar.
Cykelrum (K01) Målning av tak och väggar.
Styrelserummet(K07): målning av tak och väggar.
Verktögsförrådet (K06): målning av tak och väggar.
Källarfönster målade in- och utvändigt.
Grovsoprum (K08): målning av tak och väggar; klinkning av golv; ordningställande av torkrum med torkaggregat samt två fläktar och linor för hängning av tvätt.
Pannrum (K05): målning av tak och väggar; lagning av diverse hål i väggarna.
Fasad: källarfönster målade in- och utvändigt; lagning av puts på sockeln samt målning av sockel.
Mark: staketet har stryks med träbets och åtgärdats med avseende på diverse skador; plattor lagda längs staketet för att minska ogrästtillväxt.
Trapphus: diverse skador på golvet har åtgärdats; dörrstoppar monterade på alla lägenhetsdörrar.
Brandöversyn utförd samt montering av brandsläckare

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-06-05.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 28 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årsskiftet upplåtna. Under året har 6 överlåtelse skett. Föreningen godkänner ej juridisk person som medlem. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 1 % av prisbasbeloppet.

Nyhetsbrev- /Informationsbrev

Under 2010 har 4 gått ut till medlemmarna. Anslagen har antingen delats ut till varje enskilt hushåll eller anslagits i trapphusen.

Styrelse, revisor och valberedning

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter och lägst 1 och högst 3 suppleanter.

Styrelsen hade efter föreningsstämma 2010-04-21 följande sammansättning:

Ordförande:	Britt-Marie Wilén
Ordinarie ledamot:	Eva Edvardsson
Ordinarie ledamot:	Zamuel Nyberg
Ordinarie ledamot:	Martin Johnson
Styrelsesuppleant:	Stefan Matsson

Föreningsstämman 2010 utsåg Åsa Önfelt, Öhrlings PricewaterhouseCoopers till revisor. Till intern revisor utsågs Olof Sandqvist. Till valberedning utsågs Carola Bodor och Maria Andersson.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

I slutet av 2008 höjdes avgifterna med 11%. 2010 samt 2011 har styrelsen följt den ekonomiska planen och höjt avgiften med 2%.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift debiteras om 1 272 kr per lägenhet och år. Taxeringsvärdet framgår av not.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som en privatbostadsförening.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Ariadne Företag AB.

Årets resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Flerårsjämförelse

		<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Nettoomsättning	kr	927 399	880 456	771 422
Resultat	kr	-17 467	-28 317	-68 871
Kassalikviditet	%	158	125	96
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	93 600	67 800	42 000
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	644	645	569
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 787	4 839	4 891
Insats per kvm bostadsyta	kr	11 139	11 139	11 139
Värmekostnade per kvm boyta	kr	133	109	100
Genomsnittlig skuldränta	%	3,6	3,8	3,8
Fastighetens belåningsgrad	%	30	30	31
Taxeringsvärde	tkr	15 400	12 804	12 804

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-154 544
Årets resultat	-17 467
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-30 000
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-202 011</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs	-202 011
	<hr/>
	<u>-202 011</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning	Not	2010	2009
Nettoomsättning			
Årsavgifter		870 024	870 781
Övriga intäkter		57 375	9 675
Summa nettoomsättning		927 399	880 456
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-429 797	-367 781
Administrationsomkostnader	3	-37 370	-36 626
Personalkostnader	4	-15 250	-28 080
Övriga kostnader	5	-53 133	-54 277
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-535 550	-486 764
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-175 311	-175 311
Resultat före finansiella poster		216 538	218 381
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		-	-418
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-234 005	-244 352
Summa resultat från finansiella investeringar		-234 005	-244 770
Resultat efter finansiella poster		-17 467	-26 389
Skatt		-	-1 928
Årets förlust		<u>-17 467</u>	<u>-28 317</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-17 467	-28 317
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-30 000	-25 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-47 467</u>	<u>-54 117</u>

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	6	21 212 820	21 386 754
Inventarier	7	2 524	3 901
		<hr/>	<hr/>
		21 215 344	21 390 655
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		21 215 344	21 390 655
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		58 662	48 454
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	12 086	11 680
		<hr/>	<hr/>
		70 748	60 134
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		381 851	278 213
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		452 599	338 347
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		21 667 943	21 729 002
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2010-12-31	2009-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		15 049 325	15 049 325
Fond för yttre underhåll		93 600	67 800
		<hr/>	<hr/>
		15 142 925	15 117 125
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-154 544	-100 427
Årets förlust		-17 467	-28 317
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		14 970 914	14 988 381
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 397 500	6 467 500
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		6 397 500	6 467 500
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	70 000	70 000
Leverantörsskulder		64 716	22 984
Skatteskulder		26 712	26 269
Övriga kortfristiga skulder		393	16 135
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	137 708	137 733
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		299 529	273 121
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		<u>21 667 943</u>	<u>21 729 002</u>
Ställda säkerheter	12	8 790 000	8 790 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren 3 -5s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1, årsredovisningar i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Ombyggnad och installationer	10-100 år
Inventarier	5 år

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

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft en anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Driftskostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Värme	179 879	147 727
El	20 676	15 534
Sophämtning	39 313	37 794
VA	37 856	45 041
Trädgård	3 295	3 354
Kabeltv	19 919	19 680
Försäkring	15 641	14 372
Underhåll	79 882	30 936
Reparation fastighet	6 519	26 631
Kommunal fastighetsavgift	26 817	26 712
	<hr/>	<hr/>
	429 797	367 781

Not 3 Administrationsomkostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ekonomisk förvaltning	22 906	23 489
Revision	11 250	10 625
Övriga kostnader	3 214	2 512
	<hr/>	<hr/>
Summa administrationskostnader	37 370	36 626

Not 4 Personalkostnader fastighetsskötare

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Lön fastighetsskötare	15 250	28 080
Summa personalkostnader fastighetsskötare	15 250	28 080

Not 5 Övriga kostnader

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Styrelsearvode	31 800	32 100
Sociala avgifter	9 991	10 085
Bankkostnader	5 251	4 923
Övriga kostnader	6 091	7 170
	<u>53 133</u>	<u>54 278</u>

Not 6 Byggnader och mark

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 943 413	21 943 413
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 943 413	21 943 413
Ingående ackumulerade avskrivningar	-556 659	-382 725
Årets avskrivningar	-173 934	-173 934
Utgående ackumulerade avskrivningar	-730 593	-556 659
Utgående restvärde enligt plan	<u>21 212 820</u>	<u>21 386 754</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	7 454 540	7 454 540
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 000 000	8 600 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	4 204 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	10 000 000	8 600 000

Not 7 Inventarier

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 885	6 885
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 885	6 885
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 984	-1 607
Avskrivningar	-1 377	-1 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 361	-2 984
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 524</u>	<u>3 901</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	2 646	2 411
Förutbetald ekonomisk förvaltning	4 263	4 262
Förutbetald kabeltv	5 177	4 920
Övriga poster	-	86
Summa	<u>12 086</u>	<u>11 679</u>

Not 9 Eget kapital

	Insats- kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Eget kapital 2008-12-31	15 049 325	42 000	-5 756	-68 871
Omföring resultat	-	-	-68 871	68 871
Avsättning till yttre fond	-	25 800	-25 800	-
Årets resultat	-	-	-	-28 317
Eget kapital 2009-12-31	15 049 325	67 800	-100 427	-28 317
Omföring resultat	-	-	-28 317	28 317
Avsättning till yttrefond	-	25 800	-25 800	-
Årets resultat	-	-	-	-17 647
Eget kapital 2010-12-31	15 049 325	93 600	-154 544	-17 647

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Amortering/år	Konverteringsdag	Lånebelopp 2010-12-31
Nordea	2,610	50 000	2011-01-15	637 500
Nordea	4,850		2012-01-18	975 000
Nordea	3,800	2011-01-19		1 300 000
Nordea	4,100		2014-01-22	2 600 000
Nordea	2,610	20 000	2011-01-15	955 000
Totalt				6 467 500

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2010-12-31</u>	<u>2009-12-31</u>
Upplupna räntor	34 620	34 519
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	52 271	39 001
Upplupen fjärrvärme	-	23 630
Upplupen kommunal fastighetsavgift	26 817	26 712
Upplupen el	-	3 567
Upplupen VA	6 100	6 250
Upplupen renhållning	2 650	2 423
Upplupen reparation och underhåll	-	1 631
Upplupen lön	15 250	-
Summa	<u>137 708</u>	<u>137 733</u>

Not 12 Ställda säkerheter

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	8 790 000	8 790 000
	<u>8 790 000</u>	<u>8 790 000</u>

Göteborg 2011-_____

Eva Edvardsson

Martin Johnsson

Zamuel Nyberg

Britt-Mari Wilén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-_____.

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Olof Sandqvist
Intern revisor