

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5
Org nr 716444-5517

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Föreningens byggnad

Föreningen 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.

2015 upprättades en ny underhållsplan som sträcker sig över 30 år fram till 2044. Syftet med längre intervall är att kunna göra en bättre långsiktig ekonomisk kalkyl för föreningen. Föreningen har besiktigt fastigheten och reviderat underhållsplanen 2015 tillsammans med byggteknisk konsult Ola Westerlund från Vågen AB.

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, se vår hemsida www.brfstenhuggaren.se

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

Nedanstående åtgärder har utförts under perioden 2006 - 2009:

Återställande av markytor

Upphandling/bygge av sophus

Upphandling för ny kabeltvleverantör

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 vindfönster
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 Lantmäteriet. De gamla lägenhetsbeteckningarna används dock fortfarande, men benämns som lägenhets-id. Lägenhets-id används vid inofficiella sammanhang och alltid gentemot bank och vid försäljningar.

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.

Verktygsförrådet (K06): målning av tak och väggar.

Källarfönster målade in- och utvändigt.

Grovsoprum (K08): målning av tak och väggar; klinkning av golv; iordningställande 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 ogrästillväxt.

Trapphus: diverse skador på golvet har åtgärdats; dörrstoppar monterade på alla lägenhetsdörrar.

Brandöversyn utförd samt montering av brandsläckare.

Nedanstående har genomförts under 2011:

Klinkning i källaren (vissa delar av källargångarna).

Byte av ventiler på vattenrör i källaren samt installation av avstängningskranar för varmt och kallt vatten för varje uppgång.

Byte av dagvattenpump på innergården.

Byte av en tvättmaskin i tvättstugan.

Byte av glas i ett källarfönster.

Byte av trasiga termostater på element i diverse lägenheter.

Smörjning av ventiler i källaren samt inspektion av expansionskärlet.

Iordningställande av träningsrum i källaren samt inköp av löpband.

Nedanstående har genomförts under 2012:

Helrenovering av tvättstugan.

En ny tvättmaskin inköpt (då en gått sönder).

Reparation av trasig tvättmaskin.

Iordningställande av övernattningsrum i källaren.

Byte av viss belysning på innergården.

Upprustning av trädgården med en rabatt.

Nedanstående har genomförts under 2013:

Byte av trasiga balkongdörrar.

Upphandling och beställning av byte av entrédörrar samt lås till källardörrarna.

Byte av belysning ovanför tre av entrédörrarna.

Reparation av en trasig entrédörr.

Översyn av tak.

Indragning av fiber från Bredbandsbolaget.

Fortsatt upprustning av trädgården med nya träd och buskar.

Reparation samt byte av grindarna till gården.

Byte av trasiga termostater i lägenheterna.

Nedanstående har genomförts under 2014:

Byte samtliga 5 entrédörrar.

Målning utsida fönster samt fönsterbleck.

Byte 1 styck stamventil till värmeanläggning i källare.

Upphandling: OVK-besiktning

Upphandling: Fastighetsbesiktning och uppdatering av långsiktig underhållsplan.

Nedanstående har genomförts under 2015:

Besiktning av fastigheten och upprättande av ny underhållsplan.

Byte av ekonomiska förvaltare.

Två extrastämmor med anledning av byte av formulering i stadgar, på uppmaning av revisorn.

De kommande årens planerade underhåll samt kostnadsberäkning för de kommande åren kan läsas på vår hemsida www.brfstenhuggaren.se.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-06-05 i samband med förvärvandet av fastigheten. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-01-15.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar. Under året har 5 överlåtelser skett. Föreningen godkänner ej juridisk person som medlem. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet.

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 har efter föreningsstämma 2015-05-19 följande sammansättning:

Ordförande:	Peter Müller
Ordinarie ledamot:	Kicki Selander
Ordinarie ledamot:	Jennie Emilsson
Ordinarie ledamot:	Eva Edvardsson
Styrelsesuppleant:	Johan Melander-Hagborg

Till revisor utsåg föreningsstämman PwC med huvudansvarig revisor Åsa Önfelt. Under året har hon ersatts av Klas Björnsson.

Till valberedning utsågs Sara Lundgren och Sebastian Estrada.

Föreningens ekonomi

Nödvändig nivå på årsavgiften är den beräknade nivå som erfordras för att föreningens likviditetsöverskott skall bli noll (0). Det är styrelsen som beslutar storleken på årsavgiften mot bakgrund av önskad driftmarginal och kända eller förväntade kostnadshöjningar.

Årsavgifter

Under åren 2010 till 2013 har styrelsen följt den ekonomiska planen. 2014 höjdes årsavgiften med 3% och 2015 höjdes årsavgiften med 2%. 2016 höjdes årsavgiften med 5%.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift debiteras om 1 243 kr per lägenhet och år. Taxeringsvärdet framgår av not.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som en privatbostadsförening.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning fanns tecknat med Ariadne Företag AB till och med 2015-12-31. Från och med 2016-01-01 har avtal om ekonomisk förvaltning tecknats med Nordic Life Förvaltning AB.

Flerårsjämförelse

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	kr	1 024 163	991 902	933 290	905 220
Resultat	kr	76 851	-241 156	-73 368	-85 919
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	258 266	220 933	183 600	153 600
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	718	704	687	670
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 707	4 747	4 728	4 684
Insats per kvm bostadsyta	kr	11 139	11 139	11 139	11 139
Värmekostnade per kvm boyta	kr	105	105	124	123
Genomsnittlig skuldränta	%	1,8	2,7	3,6	3,8
Fastighetens belåningsgrad	%	31	31	31	30
Taxeringsvärde	tkr	18 200	18 200	18 200	15 400

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-843 253
Årets resultat	76 851
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-37 333
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-803 735</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs	-803 735
	<hr/>
	<u>-803 735</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2015	2014
Nettoomsättning			
Årsavgifter		970 071	950 987
Hysesintäkter	2	12 300	2 800
Övriga intäkter	3	41 792	38 115
Summa nettoomsättning		<u>1 024 163</u>	<u>991 902</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer och underhåll	4	-59 606	-273 325
Driftskostnader	5	-394 591	-410 175
Administrationsomkostnader	6	-40 463	-38 898
Personalkostnader	7	-20 319	-20 319
Övriga kostnader	8	-48 435	-46 564
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-563 414</u>	<u>-789 281</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	9, 10	-273 507	-273 507
Resultat före finansiella poster		187 242	-70 886
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		99	55
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-110 490	-170 325
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-110 391</u>	<u>-170 270</u>
Resultat efter finansiella poster		76 851	-241 156
Årets resultat		<u>76 851</u>	<u>-241 156</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		76 851	-241 156
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-37 333	-37 333
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>39 518</u>	<u>-278 489</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	20 314 363	20 583 120
Markanläggning	10	53 437	58 187
		<hr/>	<hr/>
		20 367 800	20 641 307
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		20 367 800	20 641 307
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		30 589	90 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	13 351	13 828
		<hr/>	<hr/>
		43 940	104 730
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		679 349	321 076
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		723 289	425 806
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		21 091 089	21 067 113
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		15 049 325	15 049 325
Fond för yttre underhåll		258 266	220 933
		<hr/>	<hr/>
		15 307 591	15 270 258
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-843 253	-564 764
Årets resultat		76 851	-241 156
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		14 541 189	14 464 338
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	6 286 750	6 342 500
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		6 286 750	6 342 500
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	73 000	72 000
Leverantörsskulder		15 066	17 423
Skatteskulder		25 557	21 037
Övriga kortfristiga skulder		20 319	8 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	129 208	141 069
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		263 150	260 275
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		21 091 089	21 067 113
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter	15	8 790 000	8 790 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträddas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	100 år
Fasader	50 år
Yttertak	50 år
Fönster	50 år
Hissar, ledningssystem	40 år
Övrigt	40 år
Markanläggningar	20 år

Finansiella instrument

Fordringar

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll 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.

Antalet anställda

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

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Hyresintäkter, övernattningslokal	12 300	2 800
Summa	<u>12 300</u>	<u>2 800</u>

Not 3 Övriga intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Försäljning bredband	41 576	38 115
Övriga rörelseintäkter	216	-
Summa	<u>41 792</u>	<u>38 115</u>

Not 4 Reparationer och underhåll

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	17 402	29 105
Renovering tvättstuga	2 204	2 720
Byte entredörrar	-	121 500
Målning och underhåll fönster	-	120 000
Underhållsplan	32 500	-
Ventilation	7 500	-
	<hr/>	<hr/>
Summa	59 606	273 325

Not 5 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Värme	142 023	142 161
El	19 191	21 526
Sophämtning	51 471	54 552
Tömning av grovsoprum	459	6 256
VA	54 341	46 336
Trädgård	5 759	1 037
Kabeltv	22 768	22 500
Bredband	38 077	45 046
Försäkring	24 001	22 854
Brandsskydd	4 339	18 481
Kommunal fastighetsavgift	26 103	25 557
Övriga kostnader	6 059	3 869
	<hr/>	<hr/>
	394 591	410 175

Not 6 Administrationsomkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ekonomisk förvaltning	23 551	22 619
Revision	15 938	15 000
Övriga kostnader	974	1 279
	<hr/>	<hr/>
Summa administrationskostnader	40 463	38 898

Not 7 Personalkostnader fastighetsskötare

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Lön fastighetsskötare	20 319	20 319
Summa personalkostnader fastighetsskötare	20 319	20 319

Not 8 Övriga kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Styrelsearvode	33 300	33 300
Sociala avgifter	10 462	10 462
Bankkostnader	1 283	1 916
Övriga kostnader	3 390	886
	48 435	46 564

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 083 988	22 083 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 083 988	22 083 988
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 500 868	-1 232 111
Årets avskrivningar	-268 757	-268 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 769 625	-1 500 868
Utgående restvärde enligt plan	20 314 363	20 583 120
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	7 454 540	7 454 540
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	11 200 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	7 000 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	11 200 000	11 200 000

Not 10 Markanläggning

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 000	95 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 000	95 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-36 813	-32 063
Avskrivningar	-4 750	-4 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 563	-36 813
Utgående restvärde enligt plan	<u>53 437</u>	<u>58 187</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	4 026	3 873
Förutbetald ekonomisk förvaltning	-	4 263
Förutbetald kabeltv	5 822	5 692
Förutbetalt bredband	3 503	-
Summa	<u>13 351</u>	<u>13 828</u>

Not 12 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	15 049 325	183 600	-454 063	-73 368
Omföring resultat	-	-	-73 368	73 368
Avsättning till yttrefond	-	37 333	-37 333	-
Årets resultat	-	-	-	<u>-241 156</u>
Eget kapital 2014-12-31	15 049 325	220 933	-564 764	-241 156
Omföring resultat	-	-	-241 156	241 156
Avsättning till yttre fond	-	37 333	-37 333	-
Årets resultat	-	-	-	<u>76 851</u>
Eget kapital 2015-12-31	15 049 325	258 266	-843 253	76 851

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Amortering/år	Konverteringsdag	Lånebelopp 2015-12-31
Nordea	0,48		2016-12-23	1 300 000
Nordea	0,93		2019-01-31	2 600 000
Nordea	0,81	73 000	2017-11-15	2 459 750
Totalt				6 359 750

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	9 916	16 678
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	47 155	57 709
Upplupen fjärrvärme	18 978	21 269
Upplupen kommunal fastighetsavgift	26 103	25 557
Upplupen el	3 875	4 341
Upplupen VA	15 130	7 533
Upplupen renhållning	8 051	7 982
Summa	<u>129 208</u>	<u>141 069</u>

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2015</u>	<u>2014</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 _____ - ____ - ____

Peter Müller

Eva Edvardsson

Kicki Selander

Jennie Emilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Klas Björnsson
Auktoriserad revisor