

Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5
Org nr 716444-5517

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

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 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 Källtorp 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 1 000 000 kr.

Underhållsplanen reviderades under 2012 för att få en bättre koll på underhållsarbetet och kostnader på både kort och lång tid.

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

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://brfstenhuggaren.se/index.php?v=underhall>

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 kabeltleverantör
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.
Verktogsförrådet (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 strykts 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.

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.

De kommande fem åren planeras följande underhåll:

2014	Ventilation, filminspektion kanaler.
2014	Underhållsplan, uppdatering inkl ny besiktning
2015	Avloppsservis Byte
2015	Vattenservis Byte
2015	Expansionskärl, Besiktning
2015	Tak, Service, Översyn
2016	Underhållsplan, enkel administrativ uppdatering
2016	Mark, Staket, Rengöring och oljning
2017	Brandvarnare, Byte
2017	Tvättstugan, byte tvättmaskin
2017	Fasad, Belysning, Byte
2018	Energideklaration
2018	Expansionskärl, Besiktning

Kostnadsberäkning per år:

2014 - 60 000

2015 - 40 000

2016 - 20 000

2017 - 70 000

2018 - 70 000

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 tre 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 2013-05-23 följande sammansättning:

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

Föreningsstämman utsåg Åsa Önfelt, PwC till revisor. Till internrevisor utsågs Peter Müller.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

I slutet av 2008 höjdes avgifterna med 11%. Under åren 2010 till 2013 har styrelsen följt den ekonomiska planen och höjt avgiften med 2% per år. 2014 höjdes avgiften med 3%.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift debiteras om 1 210 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.

Flerårsjämförelse

		<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	kr	933 290	905 220	897 174	927 399
Resultat	kr	-73 368	-85 919	-106 133	-17 467
Kassalikviditet	%	135	162	152	158
Fond för yttre fastighetsunderhåll	kr	183 600	153 600	123 600	93 600
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	687	670	657	644
Lån per kvm bostadsyta	kr	4 728	4 684	4 735	4 787
Insats per kvm bostadsyta	kr	11 139	11 139	11 139	11 139
Värmekostnade per kvm boyta	kr	124	123	117	133
Genomsnittlig skuldränta	%	3,6	3,8	4,0	3,6
Fastighetens belåningsgrad	%	31	30	30	30
Taxeringsvärde	tkr	18 200	15 400	15 400	15 400

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-454 064
Årets resultat	-73 368
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-37 333
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-564 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

att i ny räkning överförs	-564 765
	<hr/>
	-564 765

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		927 630	905 220
Hysesintäkter	2	5 660	-
Summa nettoomsättning		<u>933 290</u>	<u>905 220</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Reparationer och underhåll	3	-94 349	-60 174
Driftskostnader	4	-394 197	-381 233
Administrationsomkostnader	5	-37 765	-36 628
Personalkostnader	6	-19 920	-19 920
Övriga kostnader	7	-44 452	-76 047
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-590 683</u>	<u>-574 002</u>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	8	-185 713	-175 081
Resultat före finansiella poster		156 894	156 137
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		-	3
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-230 262	-242 059
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-230 262</u>	<u>-242 056</u>
Resultat efter finansiella poster		-73 368	-85 919
Årets förlust		<u>-73 368</u>	<u>-85 919</u>
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i vinstdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen (se ovan)		-73 368	-85 919
Stadgeenlig reservering av medel till fond för yttre underhåll		-37 333	-30 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		<u>-110 701</u>	<u>-115 919</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	20 914 814	20 864 952
Summa anläggningstillgångar		<u>20 914 814</u>	<u>20 864 952</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		62 104	54 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13 376	12 865
		<u>75 480</u>	<u>66 897</u>
<u>Kassa och bank</u>		329 710	382 342
Summa omsättningstillgångar		<u>405 190</u>	<u>449 239</u>
Summa tillgångar		<u>21 320 004</u>	<u>21 314 191</u>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		15 049 325	15 049 325
Fond för yttre underhåll		183 600	153 600
		<hr/>	<hr/>
		15 232 925	15 202 925
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-454 063	-338 145
Årets förlust		-73 368	-85 919
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		14 705 494	14 778 861
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	6 315 000	6 257 500
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		6 315 000	6 257 500
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	72 000	70 000
Leverantörsskulder		17 778	18 937
Skatteskulder		28 665	27 342
Övriga kortfristiga skulder		20 716	4 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	160 351	156 840
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		299 510	277 830
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		21 320 004	21 314 191
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter	13	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.

Skatter

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

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.

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 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyresintäkter, övernattningslokal	5 660	-
Summa	<u>5 660</u>	<u>0</u>

Not 3 Reparationer och underhåll

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Löpande underhåll	20 394	36 364
Renovering tvättstuga	3 055	23 810
Byte balkongdörrar	70 900	-
Summa	<u>94 349</u>	<u>60 174</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Värme	166 866	165 979
El	21 933	22 986
Sophämtning	50 037	42 242
Tömning av grovsoprum	21 519	16 725
VA	42 272	41 590
Trädgård	10 325	4 383
Kabeltv	22 019	21 380
Bredband	3 417	-
Försäkring	20 535	18 216
Underhållsplan	-	13 625
Snöröjning	3 400	-
Kommunal fastighetsavgift	25 410	28 665
Övriga kostnader	6 464	5 442
	<hr/>	<hr/>
	394 197	381 233

Not 5 Administrationskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ekonomisk förvaltning	22 494	22 901
Revision	15 000	12 500
Övriga kostnader	271	1 227
	<hr/>	<hr/>
Summa administrationskostnader	37 765	36 628

Not 6 Personalkostnader fastighetsskötare

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lön fastighetsskötare	19 920	19 920
	<hr/>	<hr/>
Summa personalkostnader fastighetsskötare	19 920	19 920

Not 7 Övriga kostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvode	31 800	44 000
Sociala avgifter	8 978	12 422
Bankkostnader	1 036	1 269
Övriga kostnader	2 638	18 356
	<hr/>	<hr/>
	44 452	76 047

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 943 413	21 943 413
Inköp/Aktiveringar	235 575	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 178 988	21 943 413
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 078 461	-904 527
Årets avskrivningar	-185 713	-173 934
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 264 174	-1 078 461
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>20 914 814</u>	<u>20 864 952</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	7 454 540	7 454 540
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 200 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark	7 000 000	5 400 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	11 200 000	10 000 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	3 488	3 099
Förutbetald ekonomisk förvaltning	4 263	4 262
Förutbetald kabeltv	5 625	5 504
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>13 376</u>	<u>12 865</u>

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-12-31	15 049 325	123 600	-202 011	-106 133
Omföring resultat	-	-	-106 133	106 133
Avsättning till yttrefond	-	30 000	-30 000	-
Årets resultat	-	-	-	-85 919
Eget kapital 2012-12-31	15 049 325	153 600	-338 144	-85 919
Omföring resultat	-	-	-85 919	85 919
Avsättning till yttre fond	-	30 000	-30 000	-
Årets resultat	-	-	-	-73 368
Eget kapital 2013-12-31	15 049 325	183 600	-454 063	-73 368

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Amortering/år	Konverteringsdag	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea	3,500		2014-11-19	975 000
Nordea	4,100		2015-11-18	1 300 000
Nordea	4,100		2014-01-22	2 600 000
Nordea	2,200	72 000	2014-03-14	1 512 000
Totalt				6 387 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Upplupna räntor	34 539	32 984
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	61 025	53 231
Upplupen fjärrvärme	19 812	26 722
Upplupen kommunal fastighetsavgift	25 410	28 665
Upplupen el	4 427	4 275
Upplupen VA	7 270	7 190
Upplupen renhållning	4 451	3 773
Upplupna bredbandskostnader	3 417	-
Summa	<u>160 351</u>	<u>156 840</u>

Not 13 Ställda säkerheter

	<u>2013</u>	<u>2012</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 2014-_____

Eva Edvardsson

Stefan Matsson

Zamuel Nyberg

Britt-Marie Wilén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-_____.

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Peter Müller
Intern revisor