

Årsredovisning
för
BRF STENHUGGAREN

716411-6290

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för BRF STENHUGGAREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens trettioandra verksamhetsår under tiden 2014-01-01 till 2014-12-31.

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie

Anders Hamp	Ordförande	fr.o.m	2014-05-07	1 år
Maths Nickelsberg		fr.o.m	2014-05-07	1 år
Christer Johansson		fr.o.m	2014-05-07	1 år
Henning Christiansson		fr.o.m	2014-05-07	1 år
Pia Flodin		fr.o.m	2014-05-07	1 år

Suppleanter

Curt Andersson		fr.o.m	2014-05-07	1 år
Gunnar Ehlin		fr.o.m	2014-05-07	1 år

Föreningens firma har under året tecknats av ordinarie styrelseledamöter två i förening.

Revisorer

Revisorer under året har varit:

Ordinarie

Revisor Per Askengren, Grant Thornton
Leif Eriksson internrevisor

Suppleant

Elisabeth Åberg är suppleant för Per Askengren
Göran Kindgren är suppleant för Leif Eriksson

Valberedning

Birgitta Sjöqvist
Maja Cederhammar
Maud Eriksson sammankallande

Föreningens gällande stadgar registrerades efter gjorda ändringar hos Bolagsverket 2010-08-26.

Under året har styrelsen hållit 12 protokollförda sammanträden, en ordinarie föreningsstämma och en extra föreningsstämma

Fastigheten och lägenhetsfördelningen

Bostadsrättsföreningen som registrerades hos Länsstyrelsen i Örebro Län 1982-11-18 köpte fastigheten, STENHUGGAREN 16, ÖREBRO, 1983-08-19 av L E Lundbergföretagen AB. Föreningen tecknade totalentreprenadavtal med Byggnadsfirma Oscar H Nord AB (Katrineholms Husbyggen AB) om nybyggnad av 159 st. bostadslägenheter. I avtalet ingick även uppförande av ett underjordiskt centralgarage, lägenhetskomplement, finplanering mm samt viss ombyggnad av 8 st. lägenheter i befintlig byggnad. Inflyttning skedde i lägenheterna under senare del av 1984 samt i början av 1985.

På fastigheten är uppfört bostadshus med fem och sex våningars byggnader inkl. vindsplan, samt tre stycken radhuslängor i 2 plan. Det finns källare innehållande tvättstugor, förrådsutrymmen, samlingslokal, expedition, huvudcentral för värme och el i två av husen. Gästlägenhet finns numera i markplan. I övrigt är byggnaderna grundlagda med torpargrund.

Fem stycken tvättstugor finns inom området. Hiss är installerad till 137 st. av lägenheterna. Centralgaraget har 94 st. garageplatser.

Luftbehandlingsanläggningen är utförd som mekaniskt frånluftssystem med återvinning ur frånluften till tappvarmvattnet. För lägenheterna sker utsugning i huvudsak i kök och badrum.

Uppvärmningssättet av lägenheterna är vattenburna radiatorer. Fastigheten är ansluten till fjärrvärmenätet.

Avsättning till den yttre reparationsfonden skall ske årligen med belopp enligt upprättat 20 årig underhållsplan.

Av föreningens totala antal lägenheter 167 st., är 165 st. upplåtna med bostadsrätt och två stycken lägenheter är hyresrätter.

Fastigheten

Tomtarea	10 425 m ²	
Byggnader - nybyggnation	12 248 m ²	Lägenhetsyta
Befintlig byggnad (Kungsgatan 38)	660 m ²	Lägenhetsyta

Lägenhetsfördelning

Radhus	22 st.	lägenheter.
Hyreshus	137 st.	lägenheter.
Befintlig byggnad	8 st.	lägenheter.
Totalt antal lägenheter	167 st.	

Byggnadsår 1984

1 st.	1 r.o.k	44 m ²
*68 st.	2 r.o.k	57 - 61 m ²
*64 st.	3 r.o.k	77 - 101 m ²
22 st.	4 r.o.k	106 - 118 m ²
4 st.	5 r.o.k	118 m ²
159 st.		

Befintlig byggnad

1 st.	1 r.o.k
4 st.	2 r.o.k
1 st.	3 r.o.k
2 st.	4 r.o.k
8 st.	

* Justering av antal lägenheter gjord vid fastighetstaxeringen för 1994. Tidigare 70 st. 2 r.o.k och 62 st. 3 r.o.k.

Föreningens fastighet STENHUGGAREN 16, Örebro har ett totalt taxeringsvärde för mark med 38 138 000 kr och ett totalt taxeringsvärde för byggnader med 96 166 000 kr. Se not om taxeringsvärden i balansräkning

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat ansvarsförsäkring för styrelsen i Länsförsäkringar.

I fastigheten har lämnats säkerheter i form av inteckningar om totalt 85 150 000 kr.

Föreningen har fr.o.m. verksamhetsåret 2001 ändrat avskrivningsprinciper. Avskrivning på fastighetens byggnader har gjorts med motsvarande 1,5 %. Tidigare verksamhetsår har avskrivning gjorts med motsvarande årets amorteringar av långfristiga lån.

Föreningens verksamhet har, trots stora underhållskostnader och investeringar, under året genomförts med fortsatt god likviditet.

Under året har några större insatser gjorts i vår förening:

- Den nya platsättningen på gården är nu avslutad.
- Det nya passagesystemet är nu helt igång.
- I trapphusen finns nu digitala bokningstavlor av ex. tvättstuga och gästlägenhet
- Arbetet har fortsatt för att göra vår innegård ännu trivsammare.
- Vi har fått en ny gästlägenhet och vår expedition finns nu i fd gästlägenheten.
- I trapphusen är all armatur nu utbytt till mer energisparande lampor.
- I alla trapphus har reparations- och underhållsarbeten utförts.
- Fiber har dragits in i samtliga lägenheter.
- Comhem levererar sitt TV-basutbud digitalt till samtliga boende.
- Boende ges dessutom möjlighet att få bredband och telefoni från Comhem.
- Kommunen har gjort "bullermätningar" i våra lägenheter mot Änggatan/Kungsgatan.
- Mätningarna kommer att fortsätta under år 2015. Höga decibetal inomhus kan ev. resultera i bidrag till glasbyten.
- Planering för upphandling av ny teknisk förvaltare.

Året har varit extra ansträngande för styrelsen pga alla förbättringsarbeten som styrelsen varit involverade i. Mycket tid har dessutom gått åt för att klara ut alla problem som uppstått i samband med att Comhem blivit vår leverantör av TV, bredband och telefoni. Men samtidigt kan vi i styrelsen också glädja oss åt att mycket positivt har hänt för vår bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Budgetsituationen inför det nya verksamhetsåret innebär att vi för artonde året i följd inte behövt höja medlemmarnas årsavgifter.

Under de närmaste åren kommer några större underhållsprojekt att genomföras:

- Det mest aktuella är en ombyggnad av föreningens ventilationssystem i radhusen.
- Ny isolering läggs på radhusens vindar.
- Renovering av trapphusens ventilationssystem.
- Förbättringar av undercentralerna.
- Vi planerar också för stamspolning av fastigheternas samtliga avloppsrör.
- Radhusens tak behöver också göras rena från mossor etc.
- Det är också aktuellt att modernisera värmepumparna för att spara energi

Medlemsinformation

Styrelsen har beviljat 20 st lägenhetsöverlåtelser under året.

Antal medlemmar vid årets början	Föändring	Antal medlemmar vid årets slut
224 st	2 st	226 st .

Inför varje styrelsemöte har alla boenden inbjudits till en frågestund.

Informationsgruppen

Informationsgruppens arbete under året har till stor del bestått i att både muntligt och skriftligt via våra olika informationskanaler (anslag, direktutdelning, BRF-TV, Webben och de elektroniska informationstavlorna) informera föreningens medlemmar om de beslut styrelsen bl.a. tagit beträffande utbyte av plattbeläggning på innergården, värmeförbättringar, nytt lås- och bokningssystem, fiberkabeldragning till samtliga lägenheter samt nu påbörjat ventilationsarbete i radhusen. Omarbetning av föreningens Trivselregler har även varit en stor arbetsuppgift under året.

Teknikgruppen

Har haft fem möten under 2014 och bistått styrelsen i olika tekniska frågor. Gruppen har bestått av fyra personer plus någon från styrelsen. Praktiskt har vi visat olika entreprenörer vad som skall åtgärdas i samband med offertgenomgång på plats, m.m. Vi har diskuterat värmesystemen, ventilationen, vatten och avlopp, belysning, och kvalitetsfrågor.

Trivselgruppen

Under året som gått har trivselgruppen haft sju protokollsförda planeringsmöten.

Följande aktiviteter har trivselgruppen ansvarat för och/eller varit delaktig i:

- Information till nyinflyttade medlemmar
- Trivseldag på gården höst och vår,
- Ansvarat av förtäring vid årsmötet.
- Julgranar och sommarblommor till vår innergård.

Anordnat festligheter för våra medlemmar i föreningslokalen:

- Kräftkalas/knytkalas
- Ärtsoppa
- Nobelmiddag
- Vinprovning
- Luciatablå
- Café torsdagar

Styrelsen har ansvar för förvaltning av föreningens angelägenheter. Där ingår ansvaret för den ekonomiska förvaltningen med också ett ansvar för det löpande underhållet och reparationerna av byggnaden.

Förutom det egentliga förvaltningsuppdraget, ansvar för ekonomi och förvaltning, har styrelsen önskemål om att skapa bättre gemenskap och kontakt mellan de boende. Genom ökad kontakt mellan de boende skapas en bättre social miljö, bättre förståelse och trygghet hos föreningens medlemmar samt ett större ansvar för vårt gemensamma boende.

Styrelsen ser med tillförsikt på framtiden och vill samtidigt tacka ÖREBRO CITY AB/ PRUBOR Förvaltning AB och BRAVIDA för det goda arbetet som förvaltare åt vår förening. Våra övriga samarbetspartners/entreprenörer vill vi också tacka för gott samarbete

Flerårsöversikt (Kkr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	10 054	10 029	10 034	9 990
Resultat efter finansiella poster	345	170	-972	-25
Soliditet (%)	20	19	19	19

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	930 212
Uttag ur yttre fond för fastighetsunderhåll	1 209 400
årets vinst	345 354
	2 484 966

disponeras så att	
Avsättning till yttre reparationsfond enl stadgarna	1 600 000
i ny räkning överföres	884 966
	2 484 966

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter och hyresintäkter		10 054 027	10 029 293
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		10 054 027	10 029 293
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	6	-5 998 525	-5 910 092
Övriga externa kostnader		-287 941	-233 148
Personalkostnader	1	-148 744	-118 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-1 388 987	-1 389 574
Summa rörelsekostnader		-7 824 197	-7 651 643
Rörelseresultat		2 229 830	2 377 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 099	43 512
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 901 575	-2 251 290
Summa finansiella poster		-1 884 476	-2 207 778
Resultat efter finansiella poster		345 354	169 872
Resultat före skatt		345 354	169 872
Årets resultat		345 354	169 872

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätter och liknande rättigheter	3	46 682	46 682
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	74 907 955	76 296 942
Summa anläggningstillgångar		74 954 637	76 343 624
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		54 126	55 009
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		252 917	114 866
Summa kortfristiga fordringar		307 043	169 875
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 371 027	7 190 242
Summa omsättningstillgångar		4 678 070	7 360 117
SUMMA TILLGÅNGAR		79 632 707	83 703 741

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 363 015	3 363 015
Fond för yttre underhåll	7	11 263 016	11 039 016
Summa bundet eget kapital		14 626 031	14 402 031
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		930 212	984 340
Årets resultat		345 354	169 872
Summa fritt eget kapital		1 275 566	1 154 212
Summa eget kapital		15 901 597	15 556 243
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut	9	62 122 612	65 753 168
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		114 974	120 208
Leverantörsskulder		287 181	632 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 206 343	1 641 206
Summa kortfristiga skulder		1 608 498	2 394 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 632 707	83 703 741
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	10		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		85 150 000	85 150 000
Summa ställda säkerheter		85 150 000	85 150 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången helt i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Noter

Not 1 Personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	121 900	98 800
Sociala kostnader och pensionskostnader	26 844	20 029
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	148 744	118 829

Not 2 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,5 %
Inventarier och verktyg	20 %

Not 3 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 682	46 682
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 682	46 682
Utgående redovisat värde	46 682	46 682

Avser egna bostadsrättslägenheter. Lägenheterna är upptagna till insatsen efter beslut om nedsättning av den samma 1986-05-26 + återbetalningsbeloppet som upplåtelseavgift.

Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 750 117	98 750 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 750 117	98 750 117
Ingående avskrivningar	-22 453 175	-21 064 188
Årets avskrivningar	-1 388 987	-1 388 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 842 162	-22 453 175
Utgående redovisat värde	74 907 955	76 296 942
Taxeringsvärden byggnader	96 166 000	96 018 000
Taxeringsvärden mark	38 318 000	36 878 000
	134 484 000	132 896 000
Bokfört värde byggnader	68 756 955	70 145 942
Bokfört värde mark	6 151 000	6 151 000
	74 907 955	76 296 942

I beloppet ingår anskaffningsvärde för mark med 6 151 000 kr.

Not 5 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 363 015	11 039 016	984 340	169 872
Ianspråkst yttre rep.fond		-1 376 000	1 376 000	
Avsättning till yttre rep.fond		1 600 000	-1 600 000	
Disposition av föregående års resultat:			169 872	-169 872
Årets resultat				345 354
Belopp vid årets utgång	3 363 015	11 263 016	930 212	345 354

Not 6 Styrelsen förslag till årsstämman av kostnader som skall belasta fond för yttre fastighetsunderhåll

Styrelsen föreslår att årsstämman vid vinstdispositionen tar i anspråktt fond för yttre fastighetsunderhåll och belastar fond för yttre fastighetsunderhåll med 1 209 400 kr.

- Reparation/underhåll, byte av portautomatik RECO
- Reparation/underhåll, trapphusbelysning

Not 7 Fond för yttre reparationer

Medel som bostadsrättsföreningen reserverat för fastighetsunderhåll skall redovisas som bundet eget kapital. Reserveringen av medel sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Bokföringen skall ske när behörigt organ fattar beslut och beslutet verkställs. Ändringen är gjord enligt BFN:s allmänna råd (bokföringsnämnden) BFNAR 2003:4.

	2014-12-31	2013-12-31
IB yttre reparationsfond	11 039 016	11 039 016
Årets ianspråkstagande av yttre reparationsfond	-1 376 000	-1 600 000
Avsättning till yttre reparationsfond enligt stadgarna	1 600 000	1 600 000
	11 263 016	11 039 016

Beslut om ianspråktagande och avsättning till yttre reparationsfond för verksamhetsåret 20130101-20131231, beslutades av årsstämman 2014-05-07, det är en del av vinstdispositionen i årsbokslutet och skall därför aktiveras i balansräkningen verksamhetsåret 20140101-20141231.

Not 8 Långfristiga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Stadshypotek	459 896	480 832
	459 896	480 832
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Stadshypotek	61 662 716	65 272 336
	61 662 716	65 272 336

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek 15-585-637997	2,630	2017-04-30	6 710 072	6 743 790
Stadshypotek 15-585-892294	1,800	2015-01-30	19 500 000	19 500 000
Stadshypotek 15-585-728695	3,530	2015-07-30	28 150 000	28 150 000
Stadshypotek 15-585-637999	4,190	2017-04-30	7 877 514	7 958 770
Stadshypotek 15-585-637998	4,190	2014-04-03		3 520 816
			62 237 586	65 873 376
Kortfristig del av långfristig skuld			114 974	120 208

Not 10 Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	85 150 000	85 150 000
	85 150 000	85 150 000
Eget förvar av ej pantsatta pantbrev		
Lantmäteriets Publika arkiv	15 446 300	15 446 300
	15 446 300	15 446 300

Örebro / 2015

Anders Hamp
Ordförande

Mats Nickelsberg

Pia Flodin

Christer Johansson

Henning Christiansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2015

Per Askengren
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Leif Eriksson
Intern revisor