

Årsredovisning
för
BRF STENHUGGAREN

716411-6290

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för BRF STENHUGGAREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF STENHUGGAREN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens trettioförsta verksamhetsår under tiden 2013-01-01 till 2013-12-31.

VERKSAMHETEN

STYRELSEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie

Torbjörn Fagerberg	Ordförande	fr. o m	2013-05-03	1 år
Pia Flodin		fr. o m	2013-05-03	1 år
Gösta Cederhammar		fr. o m	2013-05-03	1 år
Marketta Jaala Svensson		fr. o m	2013-05-03	1 år
Maths Nickelsberg		fr. o m	2013-05-03	1 år

Suppleanter

Christer Johansson		fr. o m	2012-05-03	1 år
Gunnar Toregé		fr. o m	2012-05-03	1 år
Josefine Lundström		fr. o m	2012-05-03	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

Suppleant

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

Valberedning

Birgitta Sjökvist Nätterlund sammankallande
Barbro Danielson
Maud Eriksson

FASTIGHET OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

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, lägenhetskompement, 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 med tillhörande övernattningsrum, huvudcentral för värme och el i två av husen. I övrigt är byggnaderna grundlagda med torpargrund.

Sex 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.

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 36 878 000 kr och ett totalt taxeringsvärde för byggnader med 89 052 000 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 in-teckningar 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.

VERKSAMHETEN

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

Överskottet för verksamhetsår 2013, är till stor del hänförligt till ett normalt underhåll och dränieringsarbeten runt kungsgatan 38. Vi har även påbörjat utbyte av passage systemet samt färdigställt plattgångar på innegården. Vi har även provmonterat armaturer i trapphus för att minska energiförbrukningen med ett gott resultat därför har vi tagit beslut om att byta alla armaturer i samtliga trapphus. Vi har även beslutat om att göra om expedition till övernattningslägenhet.

Vi har även förhandlat om Städavtalet, Vinterunderhåll och Sommarunderhåll.

Budgetsituationen inför det nya verksamhetsåret innebär, trots förväntad ökning av räntekostnader, att vi för sextonde året i följd ej behövt höja medlemmarnas årsavgifter.

Under de närmast kommande åren kommer ett antal större underhållsprojekt att genomföras. Det mest aktuella är en ombyggnad av föreningens ventilationssystem samt fortsätta modernisera bostadsbeståndet med ex. bredband och undercentralerna.

Det genomsnittliga försäljningspriset för en bostadsrätt i Stenhuggaren har under verksamhetsåret ökat med ca **X % OBS. Värde skall sättas in**

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

Vid årets utgång var medlemsantalet 224 st.

Styrelsen har beviljat 21 st. lägenhetsöverlåtelser under året.

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

SLUTORD

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.

Som ägare av en andel i bostadsrättsföreningen STENHUGGAREN 16, Örebro har Ni att på årstämman ta ställning till styrelsens sammanställning över det gångna årets verksamhet.

Flerårsöversikt (Kkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	10 029	10 034	9 990	9 930	9 914
Resultat efter finansiella poster	170	-972	-25	1 469	-81
Soliditet (%)	19	19	19	18	17
Avkastning på eget kap. (%)	1	neg	0	9	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	984 340
Uttag ur yttre fond för fastighetsunderhåll	1 376 000
årets vinst	169 872
	2 530 212
disponeras så att	
Avsättning till yttre reparationsfond enl stadgarna	1 600 000
i ny räkning överföres	930 212
	2 530 212

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	10 029 294	10 033 834
		10 029 294	10 033 834
Rörelsens kostnader			
Fastighets- och övriga externa kostnader	2, 3, 11	-6 143 241	-7 098 082
Styrelse- och internrevisor kostnader	4	-118 829	-125 214
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-1 389 574	-1 391 219
		-7 651 644	-8 614 515
Rörelseresultat		2 377 650	1 419 319
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43 512	107 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 251 290	-2 497 874
		-2 207 778	-2 390 846
Resultat efter finansiella poster		169 872	-971 527
Resultat före skatt		169 872	-971 527
Årets resultat		169 872	-971 527

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	6	46 682	46 682
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	76 296 942	77 685 929
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	587
		76 296 942	77 686 516
Summa anläggningstillgångar		76 343 624	77 733 198
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		55 009	71 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 866	116 589
		169 875	188 105
<i>Kassa och bank</i>	9	7 190 242	4 631 712
Summa omsättningstillgångar		7 360 117	4 819 817
SUMMA TILLGÅNGAR		83 703 741	82 553 015

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		3 363 015	3 363 015
Yttre reparationsfond	12	11 039 016	11 039 016
		14 402 031	14 402 031
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		984 340	1 955 867
Årets resultat		169 872	-971 527
		1 154 212	984 340
Summa eget kapital		15 556 243	15 386 371
Långfristiga skulder	13		
Skulder till kreditinstitut	14	65 753 168	65 873 376
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		120 208	120 208
Leverantörsskulder		632 916	284 356
Övriga skulder		0	34 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 641 206	854 333
Summa kortfristiga skulder		2 394 330	1 293 268
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 703 741	82 553 015
Ställda säkerheter	15		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		85 150 000	85 150 000
		85 150 000	85 150 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014

Föreningen har för verksamhetsåret 2013-01-01 till 2013-12-31 valt att tidigarelägga och tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

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.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Noter

Not 1 Fördelade intäkter

	2013	2012
Externa hyresg. lgh	126 097	126 096
Garagehyror int/ext	507 600	507 600
Årsavgifter	9 379 920	9 379 920
Föreningslokalen	9 850	6 550
Tvättautomater	8 700	6 340
Övriga intäkter o reduktioner	3 995	7 328
Red avg eft besl styrelse	-6 868	0
	10 029 294	10 033 834

Not 2 Fastighetskostnader

	2013	2012
Uppvärmning-, el-, vatten- och sophämningskostnad	1 922 627	1 995 041
Fastigh.skötsel, yttre renhålln, snöröjning och trappstädning	786 319	719 863
Reparation och underhåll	2 580 320	3 544 208
Fastighetsförsäkring	105 472	101 564
Fastighetskatt	323 455	342 200
Diverse fastighetskostnader	191 900	145 881
	5 910 093	6 848 757

Not 3 Administration, konsultation och övriga externa kostnader

	2013	2012
Administration och konsultation		
Administration o förvaltningskostnader	130 368	138 824
Övriga förvaltningskostnader	102 780	110 500
	233 148	249 324

Not 4 Styrelse och internrevisorkostnader

	2013	2012
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden	98 800	103 091
	98 800	103 091
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	20 029	22 123
	20 029	22 123
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	118 829	125 214

Not 5 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 6 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2013-12-31	2012-12-31
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 7 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	98 750 117	98 750 117
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 750 117	98 750 117
Ingående avskrivningar	-21 064 188	-19 675 201
Årets avskrivningar	-1 388 987	-1 388 987
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 453 175	-21 064 188
Utgående redovisat värde	76 296 942	77 685 929
Taxeringsvärden byggnader	96 018 000	89 052 000
Taxeringsvärden mark	36 878 000	36 878 000
	132 896 000	125 930 000
Bokfört värde byggnader	70 145 942	71 534 929
Bokfört värde mark	6 151 000	6 151 000
	76 296 942	77 685 929

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

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	61 609	61 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	61 609	61 609
Ingående avskrivningar	-61 022	-58 790
Årets avskrivningar	-587	-2 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 609	-61 022
Utgående redovisat värde	0	587

Not 9 Likvida medel

	2013-12-31	2012-12-31
Likvida medel		
Kassa och bank	7 190 242	4 631 712
	7 190 242	4 631 712

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fonder	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 363 015	11 039 016	1 955 867	-971 527
Ianspråkst yttre rep.fond		-1 600 000	1 600 000	
Avsättning yttre resp.fond		1 600 000	-1 600 000	
Disposition av föregående års resultat:			-971 527	971 527
Årets resultat				169 872
Belopp vid årets utgång	3 363 015	11 039 016	984 340	169 872

Not 11 Styrelsen förslag till årstämman av kostnader som skall belasta fond för yttre fastighetsunderhåll

Styrelsen föreslår att årstämman vid vinstdispositionen tar i anspråktt fond för yttre fastighetsunderhåll och belastar fond för yttre fastighetsunderhåll med 1 376 000 kr.

- Reparation/underhåll, pumpbrunn
- Reparation/underhåll, injustering värme
- Reparation/underhåll, byte av portautomatik

Not 12 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.

	2013-12-31	2012-12-31
IB yttre reparationsfond	11 039 016	11 110 016
Årets ianspråkstagande av yttre reparationsfond	-1 600 000	-1 671 000
Avsättning till yttre reparationsfond enligt stadgarna	1 600 000	1 600 000
	11 039 016	11 039 016

Beslut om ianspråkstagande och avsättning till yttre reparationsfond för verksamhetsåret 20120101-20112231, beslutades av årstämman 2013-05-07, det är en del av vinstdispositionen i årsbokslutet och skall därför aktiveras i balansräkningen verksamhetsåret 20130101-20131231.

Not 13 Långfristiga skulder

	2013-12-31	2012-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Stadshypotek	480 832	480 832
	480 832	480 832
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Stadshypotek	65 632 960	65 993 584
	65 632 960	65 993 584

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Stadshypotek 15-585-637997	4,190	2014-04-30	6 743 790	6 743 790
Stadshypotek 15-585-637998	4,190	2014-04-30	3 520 816	3 557 684
Stadshypotek 15-585-819757	2,860	2014-01-30	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	2014-04-30	7 958 770	8 042 110
			65 873 376	65 993 584
Kortfristig del av långfristig skuld			120 208	120 208

Not 15 Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
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 / 2014

Torbjörn Fagerberg

Tuula Marketta Jaala Svensson

Pia Flodin

Mats Nickelsberg

Gösta Cederhammar

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats / 2014

Per Askengren
Auktoriserad revisor
Grant Thornton

Leif Eriksson
Intern revisor