

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Ställets Bygata**

Org. nr: 769617-0120

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2012-01-01 – 2012-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

BRF Ställets Bygata, Ytterby

MÅL OCH VISIONER

Att genomföra åtgärder enligt ekonomisk plan för att på sikt höja kvalitén gällande vårt boende.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Byte av bergvärmepumpar, varmvattensberedare samt byte av termostater på samtliga radiatorer.

Byte av takfläktar med tillhörande kökskåpor.

DET GODA BOENDET

Utökning av sopsortering/återvinning på samtliga tun som medfört lägre kostnader för hanteringen.

Genom byte av värme- och ventilationsutrustning förbättrar vi komforten för boende gällande inomhusklimatet och därigenom även ekonomin för föreningen.

FÖRENINGENS FASTIGHETER

Föreningens fastigheter har beteckningen Smultronstället 38 och 39 i Ytterby. På fastigheterna finns det sammanlagt 76 st lägenheter med tillhörande förråd och carportar.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 7 635 m².

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 65 072 000 kr. Byggår 1993 och 1995.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Ställets Bygata 1-87, 91-105, 106-154.

Föreningens 76 st bostäder fördelar sig enligt följande:

3 rok 32st

4 rok 38st

5 rok 6st

UNDERHÅLL, REPARATIONER OCH INVESTERINGAR

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

Beskärning av planteringar, häckar och fällning av träd.

Dränering av fyra tun samt komplettering av material på gångarna.

Under året har följande reparationer gjorts

Löpande reparationer har gjorts där behov funnits.

Under året har följande investeringar gjorts

Byte av 19 st bergvärmepumpar, varmvattensberedare i varje huskropp samt byte av termostater på samtliga radiatorer i 76 lägenheter.

Byte av 76 st takfläktar med tillhörande kökskåpor i samtliga lägenheter.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningen bildades för mindre än ett år sedan och följer den ekonomiska plan som fastställdes. Behovet av att komma ikapp med renoveringar och underhåll är stort och kommer att dominera föreningens arbete de närmaste åren. Parallellt med detta ska området utvecklas i den riktning som medlemmarna anger och en framtidsgrupp har tillsatts för att ta fram förslag/vision. Ett första steg mot ett ekologiskt hållbart område har redan tagits genom att sopsorteringen utvecklats och energiförbrukningen minskats och effektiviserats (se investeringar ovan). Arbetet på dessa områden ska fortsätta. Parkeringsproblemen är akuta och måste prioriteras under kommande verksamhetsår.

FÖRENINGSPÅGÅR

Föreningsstämma

En ordinarie föreningsstämma har hållits den 26 februari 2012.
En extra föreningsstämma (Köpstämma) har hållits den 15 april 2012.
En extra föreningsstämma har även hållits den 25 maj 2012.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 103 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antal innehavare.

Styrelse

Björn Hernius	ordförande
Kjell Pilebo	vice ordförande
Kjell Liljendahl	sekreterare januari 2012-sep 2012
Anna-Carin Ek	sekreterare sep 2012-dec 2012
Lisa Hogmalm	ledamot
Camilla Forsmark Sandén	ledamot
Ingmar Jakobsen	ledamot
Kennie Blomberg	ledamot
Carl-Arne Larsson	ledamot
Håkan Thorsson	ledamot
Åke Wettergren	ledamot januari 2012-okt 2012

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden varav en heldags arbetskonferens. I samband med styrelsens möten har vissa utbildningar genomförts av representanter för HSB.

Under hösten genomfördes en gemensam städ- och aktivitetshelg. Samtliga boende har löpande fått föreningens nyhetsbrev som utkommit med 10 nummer. Föreningen har också startat en egen hemsida.

Representanter för styrelsen har haft ett stort antal möten med leverantörer och företrädare för HSB. Främst med anledning av alla åtgärder/investeringar som sker i området.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Revisor har varit Bo Revision AB, vald av ordinarie föreningsstämma.

Valberedning

Valberedning har varit Paula Wertheim, Anna Eliasson samt Andreas Olsson.

EKONOMI

Sammanställningen för 2012 avser tiden 2012-05-25 till 2012-12-31.

Resultat och ställning	2012
Nettoomsättning i tkr	2 831
Rörelseresultat i tkr	951
Resultat efter finansiella poster i tkr	132
Balansomslutning i tkr	108 980
Avgifts och hyresbortfall i % av omsättning	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder i genomsnitt, kr/m ² inkl. värme	562

Avgifter och hyror

Budgeten för 2013 kommer att följa den ekonomiska planen och någon höjning av årsavgifterna kommer ej att ske under 2013.

Däremot höjs hyrorna med 2,0 % från och med 2013-04-01 för hyreslägenheterna.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att överskottet disponeras enligt förslaget nedan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	0
Årets vinst	<u>132 201</u>
	132 201

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att till balanserat resultat föra	132 201
------------------------------------	---------

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

Brf Ställets Bygata

Resultaträkning		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Nettoomsättning	Not 1	2 831 205	0
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 651 872	0
Planerat underhåll		-31 766	0
Fastighetsskatt/avgift		-62 528	0
Avskrivningar	Not 3	-134 000	0
Summa fastighetskostnader		-1 880 166	0
Rörelseresultat		951 040	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	76 214	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-895 053	0
Summa finansiella poster		-818 839	0
Årets resultat		132 201	0

Brf Ställets Bygata**Balansräkning****2012-12-31****2011-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	76 658 255	0
Mark		19 258 900	0
Värdehöjande åtgärder	Not 7	3 242 769	0
		<u>99 159 924</u>	<u>0</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>99 159 924</u>	<u>0</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		9 625	0
Avräkningskonto HSB Göteborg		1 013 457	0
Övriga fordringar	Not 8	3 000	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	72 929	0
		<u>1 099 011</u>	<u>0</u>

Kassa och bank	Not 10	8 720 674	0
		<u>8 720 674</u>	<u>0</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>9 819 685</u>	<u>0</u>
-----------------------------	--	------------------	----------

Summa tillgångar		<u>108 979 609</u>	<u>0</u>
-------------------------	--	---------------------------	-----------------

Brf Ställets Bygata

Balansräkning		2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		63 361 654	0
Upplåtelseavgifter		378 543	0
		<u>63 740 197</u>	<u>0</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		132 201	0
		<u>132 201</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		<u>63 872 398</u>	<u>0</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	43 134 053	0
		<u>43 134 053</u>	<u>0</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	230 004	0
Leverantörsskulder		966 880	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	776 274	0
		<u>1 973 158</u>	<u>0</u>
Summa skulder		<u>45 107 211</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>108 979 609</u>	<u>0</u>
Poster inom linjen			
Ställda säkerheter			
Panter för fastighetslån		44 480 000	
Ansvarsförbindelser		Inga	

Brf Ställets Bygata**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Innan köpet som föreningen gjorde med Stiftelsen Kungälvsbostäder, bildade Kungälvsbostäder ett aktiebolag, Bygatastället AB. Kungälvsbostäder har därefter sålt fastigheterna Smultronstället 38 och 39 till Bygatastället AB

Föreningen köpte samtliga aktier i Bygatastället AB, vilket ägde fastigheterna Smultronstället 38 och 39, för 45 900 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 25 maj 2012 för bokfört värde 48 000 000 kr till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Totalt 93 900 000 kr.

Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp fram ett uttalande, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I detta bokslut har förvärvet redovisats i enlighet med detta alternativa sätt.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 45 900 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 12 071 700 kr (26,3%). Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 90-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,17 % av anskaffningsvärdet och avser 7 månader.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Under 2012 som är ett startår, har ej avsättning skett till underhållsfond. Från och med 2013 sker avsättning till underhållsfond.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3 % på beräknat överskott. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och skall därför ej beskattas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Inga arvoden har uttagits under året	0	0

Brf Ställets Bygata

Noter		2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	2 162 377	0
	Hyror	658 837	0
	Övriga intäkter	9 991	0
		2 831 205	0
Not 2	Drift		
	Konferenskostnader	6 964	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	690 309	0
	Reparationer	108 973	0
	Uppvärmning	290 483	0
	Vatten	163 953	0
	Sophämtning	113 766	0
	Övriga avgifter	55 485	0
	Förvaltningsarvoden	63 781	0
	Övriga driftskostnader	158 158	0
		1 651 872	0
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	134 000	0
		134 000	0
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	1 246	0
	Övriga ränteintäkter	74 968	0
		76 214	0
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	894 391	0
	Räntekostnader kortfristiga skulder	302	0
	Övriga finansiella kostnader	360	0
		895 053	0

Brf Ställets Bygata

Noter	2012-12-31	2011-12-31			
Not 6 Byggnader					
Årets investeringar	76 792 255	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 792 255	0			
Årets avskrivningar	-134 000	0			
Utgående avskrivningar	-134 000	0			
Bokfört värde	76 658 255	0			
Taxeringsvärde för fastigheterna Smultronstället 38 och 39					
Byggnad - bostäder	51 724 000	0			
	51 724 000	0			
Mark - bostäder	13 348 000	0			
	13 348 000	0			
Taxeringsvärde totalt	65 072 000	0			
Not 7 Värdehöjande åtgärder	3 242 769	0			
Avser underhållsarbeten som upptagits i besiktningsprotokollet då fastigheterna köptes. Föreningen kommer under några år att bokföra underhållsåtgärder på detta konto. Därefter kommer avskrivning att påbörjas.					
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar, handkassa	3 000	0			
	3 000	0			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader som avser 2013	72 929	0			
	72 929	0			
Not 10 Kassa bank	8 720 674	0			
Avser saldo på ett konto i Swedbank som föreningen har.					
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Årets resultat		
Belopp vid årets ingång	0	0	0		
Belopp	76 109 717	378 543	0		
Egna bostadsrätter *)	-12 748 063		0		
Årets resultat			132 201		
Belopp vid årets slut	63 361 654	378 543	132 201		
*) Egna bostadsrätter avser 13 st lägenheter. Av dessa hyrs 12 ut som hyreslägenheter. En lägenhet använder föreningen för eget bruk tills vidare.					
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2852503727	3,27%	2014-04-25	9 961 666	76 668
Swedbank Hypotek	2852503735	3,34%	2016-03-24	9 961 666	76 668
Swedbank Hypotek	2852503750	3,55%	2018-03-23	9 961 666	76 668
Swedbank Hypotek	2852503768	3,01%	2013-02-28	13 479 059	0
				43 364 057	230 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 134 053
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					42 214 037

Brf Ställets Bygata

Noter	2012-12-31	2011-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	230 004	0
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	200 580	0
Övriga upplupna kostnader	289 677	0
Förutbetalda hyror och avgifter (avser januari -13)	286 017	0
	776 274	0

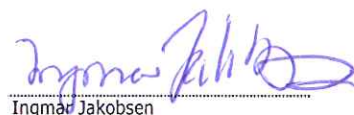
Kungälv 25/3 2013

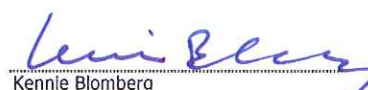

 Torbjörn Hernius
 Ordförande


 Camilla Forsmark Sandén

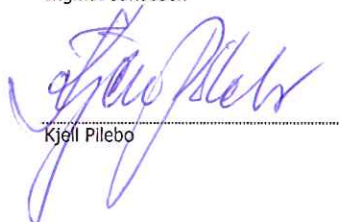

 Carl-Arne Larsson

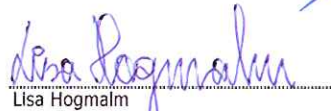

 Anna-Carin Ek


 Ingemar Jakobsen


 Kennie Blomberg


 Kjell Liljendahl


 Kjell Pilebo


 Lisa Hogmalm


 Håkan Thorsson

Min revisionsberättelse har - - - - - avgivits beträffande denna årsredovisning

BoRevision AB
 Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ställets Bygata

Organisationsnummer 769617-0120

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ställets Bygata för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. För yrkesrevisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Ställets Bygata för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

Uttalanden

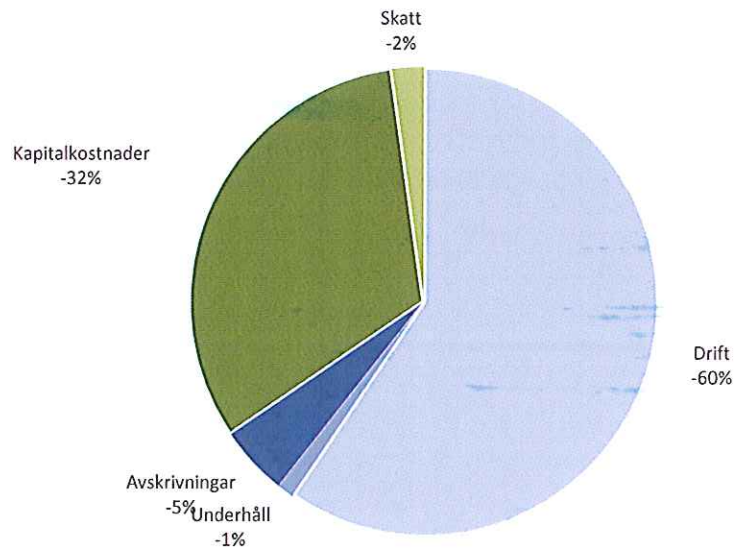
Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungälv ____/____ 2013

BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

