

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Ställets Bygata**

Org. nr: 769617-0120

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 – 2013-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Brf Ställets Bygata, Ytterby

MÅL OCH VISIONER

Att, enligt ekonomisk plan, fortsätta arbetet för att på sikt höja kvalitén gällande vårt boende.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Fasadrenovering och målning av 11 hus. Resterande 8 hus åtgärdas under 2014. Investering i nya borrhål med slangar till samtliga bergvärmepumpar

DET GODA BOENDET

Sopsortering/återvinning har fortsatt förbättrats på samtliga tun. Nya borrhål/slangar innebär fortsatt förbättring av boendet gällande tillgång till värme och varmvatten.

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 varav 9 st är hyresrätter. Under året har föreningen sålt 2 st hyresrätter.

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

Löpande beskärning av planteringar, häckar och fällning av träd.

Under året har följande reparationer gjorts

Löpande reparationer har gjorts där behov funnits. Lekplatser har besiktigats och rustats upp.

Under året har följande investeringar gjorts

Fasadrenovering och målning av 11 hus. Nya borrhål samt slangar till samtliga bergvärmepumpar.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Föreningen bildades 2012 och följer den ekonomiska plan som fastställts. Behovet av att komma ikapp med renoveringar och underhåll är fortsatt 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 togs redan 2012 genom att sopsorteringen utvecklades och energiförbrukningen minskades och effektiviserats. Arbetet på dessa områden har fortsatt. Parkeringsproblemen kvarstår och måste prioriteras under kommande verksamhetsår.

FÖRENINGSFRÅGOR

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 maj 2013.
Extra föreningsstämma hölls den 5 december 2013.

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 105 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/kassör
Anna-Carin Ek	sekreterare
Camilla Forsmark Sandén	ledamot
Ingmar Jakobsen	ledamot
Eva-Lotta Magnusson	ledamot från den 5 december 2013
Anna Wester	ledamot från den 5 december 2013
Kjell Liljendahl	ledamot till den 19 maj 2013
Carl-Arne Larsson	ledamot till den 19 maj 2013
Håkan Thorsson	ledamot till den 19 maj 2013
Lisa Hogmalm	ledamot till den 5 december 2013
Kennie Blomberg	ledamot till den 5 december 2013

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden varav en heldags arbetskonferens. Under vår och höst har gemensamma städdagar genomförts. Samtliga boende har löpande fått föreningens nyhetsbrev som utkommit med 9 nummer. Föreningen har också en egen hemsida. Representanter för styrelsen har haft ett stort antal projektmöten med leverantörer och företrädare för HSB 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 Ulrika Svensson.

EKONOMI

Resultat och ställning	2013	2012
Nettoomsättning i tkr	4 614	2 831
Rörelseresultat i tkr	1 450	951
Resultat efter finansiella poster i tkr	158	132
Balansomslutning i tkr	110 733	108 980
Avgifts och hyresbortfall i % av omsättning	0,0	0,0
Årsavgiftsnivå för bostäder i genomsnitt, kr/m ² inkl. värme	562	562

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

Avgifter och hyror

Avgifterna var oförändrade under 2013. Styrelsen har, 2014-03-24, beslutat att höja avgiften med 3 % från och med 2014-07-01. För att kunna hålla en fortsatt låg avgiftshöjning så krävs egna arbetsinsatser.

Hyrorna kommer att höjas med 1,6 % från och med 2014-04-01.

Budgeten för 2014 kommer att följa den ekonomiska planen.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ställning till hela det fria kapitalet samt att besluta om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Styrelsens förslag till avsättning till underhållsfonden följer föreningens ekonomiska plan som upprättades vid köpet. Disposition ur underhållsfonden skall motsvara årets periodiska underhållskostnader.

Enligt föreningens ekonomiska plan skall årets	
Avsättning till underhållsfond vara	460 000
Årets kostnadsförda periodiska underhåll	
enligt resultaträkningen är	<u>-63 676</u>
Att avsätta till underhållsfond	396 324

Årets redovisade vinst uppgår till 158 493 kronor.

Styrelsen föreslår att överskottet behandlas enligt förslaget nedan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	132 201
Årets vinst	<u>158 493</u>
	290 694

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att avsätta till underhållsfond	396 324
-att till balanserat resultat föra	<u>-105 630</u>
	290 694

Detta medför att vi minskat balanserat resultat med -237 831 kr från 132 201 kr till -105 630 kr och att underhållsfonden har ökats med 396 324 kr från 0 kr till 396 324 kr.

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

Brf Ställets Bygata

		2013-01-01	2012-01-01
Resultaträkning		2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	4 614 050	2 831 205
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-2 778 814	-1 651 872
Planerat underhåll		-63 676	-31 766
Fastighetsskatt/avgift		-91 960	-62 528
Avskrivningar	Not 3	-230 000	-134 000
Summa fastighetskostnader		<u>-3 164 449</u>	<u>-1 880 166</u>
Rörelseresultat		1 449 601	951 040
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	68 526	76 214
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 359 634	-895 053
Summa finansiella poster		<u>-1 291 108</u>	<u>-818 839</u>
Årets resultat		158 493	132 201
Förslag till resultatdisposition			
Avsättning underhållsfond		-460 000	0
Disposition underhållsfond		63 676	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		<u>-396 324</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring		-237 831	132 201

Brf Ställets Bygata**Balansräkning****2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 6 76 428 255 76 658 255

Mark

19 258 900 19 258 900

Värdehöjande åtgärder

Not 7 8 395 213 3 242 769

104 082 368 99 159 924

Summa anläggningstillgångar

104 082 368 99 159 924**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

11 233 9 625

Avräkningskonto HSB Göteborg

971 531 1 013 457

Övriga fordringar

Not 8 3 000 3 000

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 147 154 72 929

1 132 918 1 099 011

Kassa och bank

Not 10 5 517 707 8 720 674

5 517 707 8 720 674

Summa omsättningstillgångar

6 650 625 9 819 685**Summa tillgångar****110 732 992 108 979 609**

R

Brf Ställets Bygata**Balansräkning** **2013-12-31** **2012-12-31****Eget kapital och skulder**

Eget kapital	Not 11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		66 381 585	63 361 654
Upplåtelseavgifter		1 210 948	378 543
		<u>67 592 533</u>	<u>63 740 197</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		132 201	0
Årets resultat		158 493	132 201
		<u>290 694</u>	<u>132 201</u>
Summa eget kapital		<u>67 883 227</u>	<u>63 872 398</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	<u>39 931 181</u>	<u>43 134 053</u>
		39 931 181	43 134 053
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	230 004	230 004
Leverantörsskulder		1 994 137	966 880
Skatteskulder		22 993	0
Övriga skulder	Not 14	18 672	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	<u>652 779</u>	<u>776 274</u>
		2 918 585	1 973 158
Summa skulder		<u>42 849 766</u>	<u>45 107 211</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>110 732 992</u>	<u>108 979 609</u>

Poster inom linjen**Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån		44 480 000	44 480 000
--------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

	Inga	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 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 10 098 000 kr (22,0%). Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Nytt regelverk för årsredovisningar

För räkenskapsår som påbörjas 2014 blir en ny normgivning (K-regelverket) för årsredovisningar obligatoriskt. Detta kan innebära förändringar i hanteringen av avskrivningar, investeringar och underhåll. Följden kan bli att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och från budget för 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 90-årig progressiv plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,3 % av anskaffningsvärdet.

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 avsättning till underhåll enligt föreningens ekonomiska plan, som upprättades vid köpet.

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 22 % på beräknat överskott. Föreningens ränteintäkter är hänförliga till fastigheten och skall därför ej beskattas.

Övrigt

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

Brf Ställets Bygata**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	119 000	0
Sammanträdesersättningar	37 400	0
Förlorad arbetsförtjänst	3 207	0
Sociala kostnader	46 968	0
Konferenskostnader	5 804	6 964
Totalt	212 379	6 964

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

**Brf Ställets Bygata**

Noter	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 661 097	2 162 377
Hyror	908 389	658 837
Övriga intäkter	44 564	9 991
	4 614 050	2 831 205
Not 2 Drift		
Personalkostnader (se spec arvoden under övr. bokslutskommentarer)	212 379	6 964
Fastighetsskötsel och lokalvård	717 248	690 309
Reparationer	145 141	108 973
El	1 087	0
Uppvärmning	805 882	290 483
Vatten	271 779	163 953
Sophämtning	213 232	113 766
Övriga avgifter	99 300	55 485
Förvaltningsarvoden	108 493	63 781
Övriga driftskostnader	204 273	158 158
	2 778 814	1 651 872
Not 3 Avskrivningar		
Byggnader	230 000	134 000
	230 000	134 000
Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	961	1 246
Övriga ränteintäkter	67 565	74 968
	68 526	76 214
Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 356 918	894 391
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 722	302
Övriga finansiella kostnader	994	360
	1 359 634	895 053

L

Brf Ställets Bygata

Noter	2013-12-31	2012-12-31			
Not 6 Byggnader					
Ingående anskaffningsvärde	76 792 255	0			
Årets investeringar	0	76 792 255			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 792 255	76 792 255			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-134 000	0			
Årets avskrivningar	-230 000	-134 000			
Utgående avskrivningar	-364 000	-134 000			
Bokfört värde	76 428 255	76 658 255			
Taxeringsvärde för fastigheterna Smultronstället 38 och 39					
Byggnad - bostäder	48 263 000	51 724 000			
	48 263 000	51 724 000			
Mark - bostäder	15 112 000	13 348 000			
	15 112 000	13 348 000			
Taxeringsvärde totalt	63 375 000	65 072 000			
Not 7 Värdehöjande åtgärder					
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.					
Ingående saldo	3 242 769	0			
Årets nedlagda kostnader	5 152 444	3 242 769			
Utgående saldo	8 395 213	3 242 769			
Not 8 Övriga kortfristiga fordringar					
Övriga fordringar, handkassa	3 000	3 000			
	3 000	3 000			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	147 154	72 929			
	147 154	72 929			
Not 10 Kassa och bank					
Avser saldo på ett konto i Swedbank som föreningen har.	5 517 707	8 720 674			
Not 11 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång		378 543	0	132 201	
Belopp	76 109 717	832 405			
Egna bostadsrätter *)	-9 728 132				
Vinstdisp enl. stämmobeslut			132 201	-132 201	
Årets resultat				158 493	
Belopp vid årets slut	66 381 585	1 210 948	132 201	158 493	
*) Egna bostadsrätter avser 10 st lägenheter. Dessa hyrs ut som hyreslägenheter.					
Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2852503727	3,27%	2014-04-25	9 884 998	76 668
Swedbank Hypotek	2852503735	3,34%	2016-03-24	9 884 998	76 668
Swedbank Hypotek	2852503750	3,55%	2018-03-23	9 884 998	76 668
Swedbank Hypotek	2852503768	2,79%	2013-11-28	10 506 191	0
				40 161 185	230 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					39 931 181
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					39 011 165

Brf Ställets Bygata

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	230 004	230 004
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	9 120	0
Arbetsgivaravgifter	9 552	0
	18 672	0
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	186 751	200 580
Övriga upplupna kostnader	154 363	289 677
Förutbetalda hyror och avgifter	311 665	286 017
	652 779	776 274

Kungälv 30/3 2014


 Torbjörn Hernius
 Ordförande



 Anna-Carin Ek


 Camilla Forsmark Sandén


 Eva-Lotta Magnusson


 Ingmar Jakobsen


 Kjell Pilebo


 Anna Wester

Min revisionsberättelse har 14-04-22 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Mikael Lenrup
 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 2013.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. 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 2013-12-31 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 2013.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalanden.

Uttalanden

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

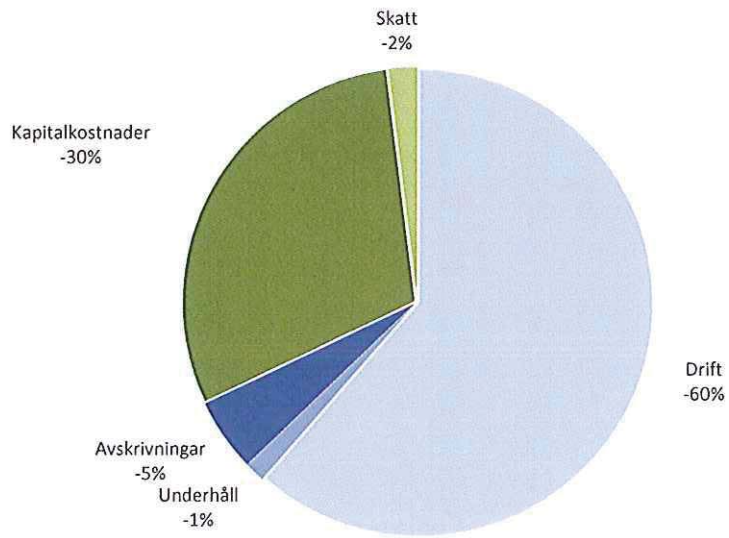
Kungälv 22/4 2014


Mikael Lenrup

BoRevision AB

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

