ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	**Sida**
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet Johanneberg 14:27 i Göteborg med adress Eklandagatan 16 i Göteborg förvärvades 2005.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-23 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2005-03-23 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23.

Föreningen upplåter 22 st lägenheter med bostadsrätt och 2 st lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
2	4	4	6	5	1

I lokalerna bedrivs följande verksamhet

Verksamhet	Yta
Butik/kontor	80m2
Ateljé/kontor	77m2

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus i 6 våningar.

Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2974m2, varav 2813m2 utgör bostadsyta och 161m2 utgör lokalyta.

För värmeleverans är byggnaden ansluten till fjärrvärme.

Fastigheten är ansluten till Tele2 för bredband, tv och telefoni.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Omläggning av lån.

Installerande av nya termostater på alla radiatorer.

Genomförande av enkät ang intresset för strimlade lån.

Lagning av fasadskada.

Under 2015 kommer första delen av fasadrenoveringen att starta.

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

Medlemsinformation

Ordinarie årsstämma hölls den 2014-05-26.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Alexandra Duner

Martin Ekstrand

Richard Backenroth

Maria Oskarsson

Ola Arnvik

Styrelsen har haft 8 st protokollförda sammanträden under år 2014.

Av föreningens medlemslägenheter har 4 st överlåtits under året.

Inga lägenheter uthyrdes i 2:a hand.

Under året har styrelsen inte fått in några ansökningar gällande andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	2 012 624	1 976 054	1 918 861	1 826 539
Resultat efter finansiella poster	346 107	16 028	-166 638	36 233
Soliditet (%)	50,61	50,6	50,35	50,25
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	602	584	567	545
Vatten (kr/kvm)	20	20	17	16
El (kr/kvm)	5	7	6	5
Fjärrvärme (kr/kvm)	82	92	89	87
Lån (kr/kvm)	8 980	8 980	9 049	9 157

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 307 911
Årets resultat	346 107
	-1 961 804
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	154 566
Balanseras i ny räkning	-2 116 370
	-1 961 804

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt stadgar med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan

Org.nr. 716444-1565

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 012 624	1 976 054
Summa rörelseintäkter		2 012 624	1 976 054
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-622 997	-640 315
Underhållskostnader	3	-207 558	-223 157
Övriga externa kostnader	4	-75 449	-86 177
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 058	-135 058
Summa rörelsekostnader		-1 041 062	-1 084 707
Rörelseresultat		971 562	891 347
Finansiella poster			
Ränteintäkter		305	395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-625 760	-875 714
Summa finansiella poster		-625 455	-875 319
Resultat efter finansiella poster		346 107	16 028
Resultat före skatt		346 107	16 028
Årets resultat		**346 107**	**16 028**

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan
Org.nr. 716444-1565

BALANSRÄKNING	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	51 260 170	51 395 228
Summa materiella anläggningstillgångar		51 260 170	51 395 228
Summa anläggningstillgångar		51 260 170	51 395 228
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	6 481
Övriga fordringar		65	42 821
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	44 769
Summa kortfristiga fordringar		65	94 071
Kassa och bank			
Kassa och bank	6	778 868	322 994
Summa kassa och bank		778 868	322 994
Summa omsättningstillgångar		778 933	417 065
SUMMA TILLGÅNGAR		**52 039 103**	**51 812 293**

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan
Org.nr. 716444-1565

BALANSRÄKNING EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 145 993	28 145 993
Fond för yttre underhåll		154 566	0
Summa bundet eget kapital		28 300 559	28 145 993
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 307 911	-2 169 373
Årets resultat		346 107	16 028
Summa fritt eget kapital		-1 961 804	-2 153 345
Summa eget kapital		26 338 755	25 992 648
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	25 260 000	25 260 000
Summa långfristiga skulder		25 260 000	25 260 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		109 445	115 493
Skatteskulder		83 834	84 610
Övriga skulder		4 992	10 103
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	242 077	349 439
Summa kortfristiga skulder		440 348	559 645
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**52 039 103**	**51 812 293**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	25 760 000	25 760 000
Summa ställda säkerheter	25 760 000	25 760 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan
Org.nr. 716444-1565

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader	200

Byggnaden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Intäkter
Intäkter redovisas i den period dessa avser.

Tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 1 Nettoomsättning	**2014**	**2013**
Årsavgifter	1 692 084	1 642 892
Hyresintäkter garage/p-platser	129 852	131 952
Hyresintäkter lokaler	173 591	174 152
Övriga intäkter	17 097	27 058
	2 012 624	1 976 054

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftskostnader

	2014	2013
El	14 491	19 849
Fjärrvärme	242 797	274 123
Va	55 039	59 243
Sophämtning	45 160	49 490
Fastighetsskötsel	42 393	47 571
Städning	56 181	49 406
Fastighetsförsäkring	34 506	14 233
Kabel TV	34 494	27 438
Fastighetsskatt	41 994	41 840
	622 997	640 315

Not 3 Underhålls kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Underhåll gemensamt	3 986	38 717
Underhåll utvändigt	44 097	66 152
Underhåll installation	159 474	118 288
	207 557	223 157

Not 4 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Köpta tjänster	53 063	39 809
Övriga kostnader	22 386	46 368
	75 449	86 177

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan
Org.nr. 716444-1565

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 340 633	52 340 633
Utgående anskaffningsvärden	52 340 633	52 340 633
Ingående avskrivningar	-945 405	-810 347
Årets avskrivningar	-135 058	-135 058
Utgående avskrivningar	-1 080 463	-945 405
Redovisat värde	51 260 170	51 395 228
Taxeringsvärden		
Mark	27 604 000	27 604 000
Byggnader	23 918 000	23 918 000
	51 522 000	51 522 000

Av bokfört värde utgör mark 25 134 368 kr (25 134 368 kr)

Not 6 Kassa och Bank

	2014-12-31	2013-12-31
Förvaltningskonto	778 868	322 994
	778 868	322 994

Not 7 Eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Uppskrivn. fond	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	28 145 993	0	0	0	-2 153 345
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Avsättning till reservfond				154 566	-154 566
Årets resultat					346 107
Belopp vid årets utgång	28 145 993	0	0	154 566	-1 961 804

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan
Org.nr. 716444-1565

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Justeras	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Långfristiga skulder				
Stadshypotek	2016-03-30	1,967	6 190 000	
Stadshypotek	2017-03-30	1,616	6 190 000	
Stadshypotek	2015-06-30	1,660	6 190 000	
SEB	2015-12-28	1,32	5 190 000	
SEB	2015-02-28	1,42	1 500 000	
			25 260 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0

Bostadsrättsföreningen Stenskvättan
Org.nr. 716444-1565

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	7 122	10 620
Förskottsbetalda avgifter och hyror	173 108	157 710
Upplupen fjärrvärme	37 036	33 903
Övriga upplupna kostnader	24 811	147 206
	242 077	349 439

Göteborg den 3 maj 2015

Alexander Duner Martin Ekstrand

Richard Backenroth Maria Oskarsson Ola Arnvik

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2015

Per-Acke Jacobsson
Auktoriserad revisor

Refima

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Stenskvättan
Org.nr. 716444-1565

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stenskvättan för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 den 31 december 2014 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.

Refima

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Stenskvättan för år 2014.

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 12 maj 2015

Per-Acke Jacobsson
Auktoriserad revisor Far