

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Ställets Bygata**

Org. nr: 769617-0120

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Smultronstället 38 och 39 i Ytterby, Kungälv kommun.
Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 76 st lägenheter med tillhörande carport och kallförråd.

Byggår 1993 och 1995.

Föreningen ombildades från hyresrätt till bostadsrätt under maj 2012

Totala lägenhetsytan är 7 635 m².

Fördelat på:

67 bostadsrätter 6 764 m²

9 hyresrätter 871 m²

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

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar

Föreningens 76 st bostäder fördelar sig enligt följande:

32 st 3 r o k
38 st 4 r o k
6 st 5 r o k

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2014-07-01 med 3,0 %
och uppgår därefter i genomsnitt till 572 kr/m² lägenhetsyta för bostadsrätterna.

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med
3% fr.o.m. 2015-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till
589 kr/m² lägenhetsyta för bostadsrätterna.

Då det gäller hyreshöjningarna för hyresrätterna, sker det genom förhandling mellan
Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

Under året har följande planerat underhåll gjorts

Inga planerade underhåll har gjorts under året, förutom de investeringar som gjorts.

Se nedan under investeringar.

RK

Under året har följande reparationer gjorts

Löpande reparationer har gjorts där behov funnits. Lekplatser har besiktigats och anmärkningar om fel har åtgärdats. Löpande underhåll av grönytor och beskärning av planteringar och häckar.

Under året har följande investeringar gjorts

Fasadrenovering och målning av resterande 8 bostadshus, av 19, har genomförts. Åtgärder för löpande uppföljning av projektet värme, vatten och ventilation. Dessa kostnader ligger tillsvidare som värdehöjande åtgärder i balansräkningen. Se not 11.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen bildades 2007. Fastigheterna förvärvades 2012 och följer den ekonomiska plan som fastställts. Behovet av att komma ikapp med renoveringar och underhåll är fortfarande stort och kommer att dominera föreningens arbete de närmsta åren.

Parallellt med detta arbetar framtidsgruppen med visioner och förslag till hur boendemiljön kan utvecklas. Ett första steg mot ett ekologiskt hållbart boende togs redan 2012 genom att sopsortering och återvinning effektiverades. Arbetet med att hålla nere energiförbrukningen genomförs, bland annat, genom fortsatt injustering av våra bergvärmepumpar för att säkerställa komfort och ekonomi. Byten av fasadbelysningar till lågenergi/led är planerat att utföras inom snar framtid. Behovet av dränering av markytor samt utökat antal parkeringsplatser är stort och kommer att ligga på styrelsens bord framöver.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25/5 2014. I stämman deltog 26 medlemmar. Extra föreningsstämma hölls den 6/11 2014. Ärenden på extrastämman var val av ny ordförande och vice ordförande.

Föreningen hade vid årets slut 104 medlemmar.
Under året har 7 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Daniel Botéus	ordförande från den 6 november 2014
Mikael Bengtsson	vice ordförande från den 6 november 2014
Anna Wester	sekreterare från den 1 juli 2014
Camilla Forsmark Sandén	ledamot
Alvar Andersson	ledamot
Hans Feltenby	ledamot
Kjell Pilebo	ledamot
Eva-Lotta Magnusson	ordförande till den 6 november 2014
Magnus Vallgren	vice ordförande till den 6 november 2014
Anna-Carin Ek	sekreterare till den 30 juni 2014 _{AK}

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer har varit BoRevision AB av stämman utsedd revisor.

Valberedning har varit Torbjörn Hernius, Anna Eliasson och Johannes Andersson valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 710	4 614	2 831
Rörelseresultat	1 766	1 450	951
Resultat efter finansiella poster	559	158	132
Balansomslutning	109 683	110 733	108 980
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	572	562	562
Underhållsfond	396	0	0
Soliditet	63,8 %	61,3 %	58,6 %

Sammanställningen för 2012 avser tiden 2012-05-25 till 2012-12-31. _{AK}

RESULTATDISPOSITION

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

Styrelsens förslag för avsättning till underhållsfond enligt nedan följer föreningens ekonomiska plan som upprättades vid köpet.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-105 631
Årets resultat	<u>558 887</u>
	453 256

Styrelsen föreslår följande disposition:

-avsättning till underhållsfond	460 000
-disposition ur underhållsfond	-7 468
-att till balanserat resultat föra	<u>724</u>
	453 256

Detta medför att föreningen har ökat balanserat resultat med 106 355 kr från -105 631 kr till 724 kr och att föreningen har ökat underhållsfonden netto med 452 532 kr från 396 324 kr till 848 856 kr.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

OBS!

Längst bak finns en bilaga till förvaltningsberättelsen. rik

Brf Ställets Bygata

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 710 243	4 614 050
Summa rörelseintäkter		4 710 243	4 614 050
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 023 060	-2 541 715
Underhållskostnader	Not 3	-7 468	-63 676
Övriga externa kostnader	Not 4	-106 882	-116 680
Personalkostnader	Not 5	-158 581	-212 379
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-648 000	-230 000
Summa rörelsekostnader		-2 943 991	-3 164 449
Rörelseresultat		1 766 252	1 449 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 255	68 526
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 219 620	-1 359 634
Summa finansiella poster		-1 207 365	-1 291 108
Årets resultat	Not 9	558 887	158 493

PK

Brf Ställets Bygata**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10

95 039 155

95 687 155

Värdehöjande åtgärder

Not 11

11 578 790

8 395 213

106 617 945

104 082 368

Summa anläggningstillgångar**106 617 945****104 082 368****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 12

0

11 233

Övriga fordringar

Not 13

868 756

974 531

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14

123 916

147 154

992 672

1 132 918

Kassa och bank

Not 15

2 072 716

5 517 707

Summa omsättningstillgångar**3 065 388****6 650 625****Summa tillgångar****109 683 333****110 732 992**

AK

Brf Ställets Bygata**Balansräkning****2014-12-31****2013-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 16

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter

69 131 533

67 592 533

Underhållsfond

396 324

0

69 527 857

67 592 533

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-105 631

132 201

Årets resultat

558 887

158 493

453 256

290 693

Summa eget kapital

69 981 113**67 883 226****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 17

38 601 177

39 931 181

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 18

230 004

230 004

Leverantörsskulder

202 436

1 994 137

Skatteskulder

8 203

22 993

Övriga skulder

Not 19

11 527

18 672

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

648 872

652 779

1 101 042

2 918 585

Summa skulder

39 702 219**42 849 766****Summa Eget kapital och skulder****109 683 333****110 732 992****Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser****Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar**

Panter fastighetslån

44 480 000

44 480 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

AK

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 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

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Då företaget tillämpar det allmänna rådet BFAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Byggnaden har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 90 år.

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.

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.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

RK

Brf Ställets Bygata

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 866 467	3 661 097
Hyror	826 659	908 389
Övriga intäkter	17 117	44 564
	4 710 243	4 614 050
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	561 934	717 248
Reparationer	125 693	145 141
Uppvärmning	455 079	806 969
Vatten	331 426	271 779
Sophämtning	201 703	213 232
Övriga avgifter	96 822	99 300
Förvaltningsarvoden	114 526	108 493
Övriga driftskostnader	135 877	179 553
	2 023 060	2 541 715
Not 3 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	0	796
VVS	3 875	16 152
El och tele	0	225
Byggnad utvändigt	0	12 248
Markytor	0	10 700
Utrustning	3 593	23 555
	7 468	63 676
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	92 492	91 960
Övriga externa kostnader	14 390	24 720
	106 882	116 680
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	73 000	119 000
Sammanträdesersättningar	42 040	37 400
Löner och andra ersättningar	1 054	3 207
Sociala kostnader	34 886	46 968
Kurser och konferenser	7 602	5 804
	158 581	212 379
Not 6 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	648 000	230 000
	648 000	230 000
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	804	961
Ränteintäkter skattekonto	7	0
Övriga ränteintäkter	11 444	67 565
	12 255	68 526
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 217 723	1 356 918
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 177	1 722
Övriga finansiella kostnader	720	994
	1 219 620	1 359 634
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	558 887	158 493
Förslag till avsättning underhållsfond	-460 000	-460 000
Förslag till disposition underhållsfond	7 468	63 676
Resultat efter underhållspåverkan	106 355	-237 831
Högre avskrivningar pga K2	418 000	0
Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	524 355	-237 831

AK

Brf Ställets Bygata

Noter	2014-12-31	2013-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	76 792 255	76 792 255			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 792 255	76 792 255			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-364 000	-134 000			
Årets avskrivningar	-648 000	-230 000			
Utgående avskrivningar	-1 012 000	-364 000			
Bokfört värde byggnader	75 780 255	76 428 255			
Bokfört värde mark	19 258 900	19 258 900			
Bokfört värde byggnader och mark	95 039 155	95 687 155			
Taxeringsvärde för fastigheterna Smultronstället 38 och 39					
Byggnad - bostäder	48 263 000	48 263 000			
	48 263 000	48 263 000			
Mark - bostäder	15 112 000	15 112 000			
	15 112 000	15 112 000			
Taxeringsvärde totalt	63 375 000	63 375 000			
Not 11 Värdehöjande åtgärder					
Avser underhållsarbeten och ombyggnader som upptagits i besiktningsprotokollet då fastigheten köptes. Föreningen har under några år bokfört underhåll och ombyggnader på detta konto. Under 2015 tillkommer ytterligare åtgärder. För närvarande går det inte att avgöra hur stor del av arbetena/åtgärderna som är värdehöjande innan projektet är klart.					
Ingående saldo	8 395 213	3 242 769			
Årets aktiverade kostnader	3 183 577	5 152 444			
Utgående saldo	11 578 790	8 395 213			
Not 12 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	0	11 233			
Not 13 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	865 756	971 531			
Övriga fordringar, handkassa	3 000	3 000			
	868 756	974 531			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	123 829	147 154			
Upplupna intäkter	87	0			
	123 916	147 154			
Not 15 Kassa och bank					
Avser saldo på ett konto i Swedbank som föreningen har.	2 072 716	5 517 707			
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 109 717	1 210 948	0	132 201	158 493
Inbetald upplåtelseavg. Egna bostadsrätter *)	-8 853 322	664 190			
Vinstdisp enl. stämmobeslut			396 324	-237 832	-158 493
Årets resultat					558 887
Belopp vid årets slut	67 256 395	1 875 138	396 324	-105 631	558 887

*) Egna bostadsrätter avser 9 st hyresrätter. Dessa hyrs ut som hyreslägenheter.

AK

Brf Ställets Bygata

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut Lånenummer Ränta Konv.datum Belopp Nästa års amortering		
Swedbank Hypotek 2852503727 3,09% 2020-02-25 9 808 330 76 668		
Swedbank Hypotek 2852503735 3,34% 2016-03-24 9 808 330 76 668		
Swedbank Hypotek 2852503750 3,55% 2018-03-23 9 808 330 76 668		
Swedbank Hypotek 2852503768 1,84% 2015-02-28 9 406 191 0		
	38 831 181	230 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		38 601 177
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		37 681 161
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	230 004	230 004
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt 5 850 9 120		
Arbetsgivaravgifter 5 597 9 552		
Övriga kortfristiga skulder 80 0		
	11 527	18 672
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader 172 957 186 751		
Övriga upplupna kostnader 118 618 154 363		
Förutbetalda hyror och avgifter 357 297 311 665		
	648 872	652 779

Kungälv 26/3 2015


 Daniel Boteus
 Ordförande


 Anna Wester


 Camilla Forsmark Sandén


 Alvar Andersson


 Hans Feltenby


 Kjell Pilebo


 Mikael Bengtsson

Min revisionsberättelse har 15-04-16 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Arthur Kozak
 BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata, org.nr 769617-0120

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata för räkenskapsåret 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.

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 Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata för räkenskapsåret 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 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 mina uttalanden.

Uttalanden

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

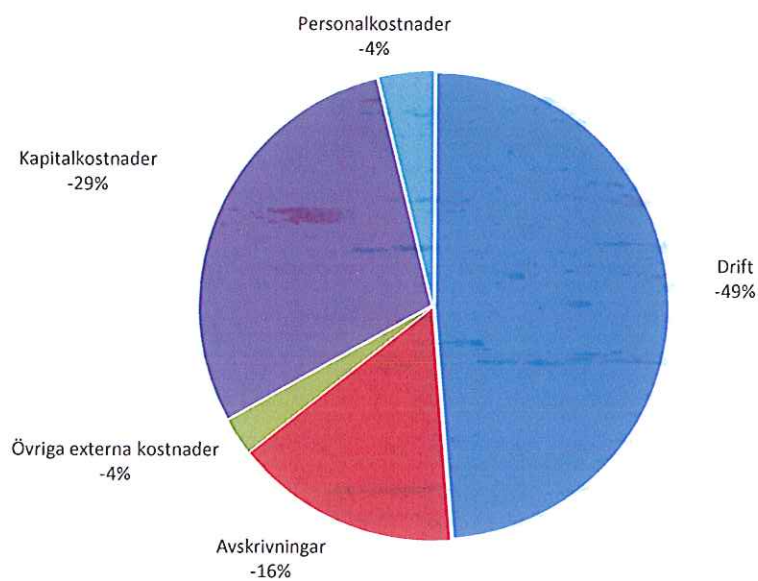
Göteborg den 16 / 4 2015



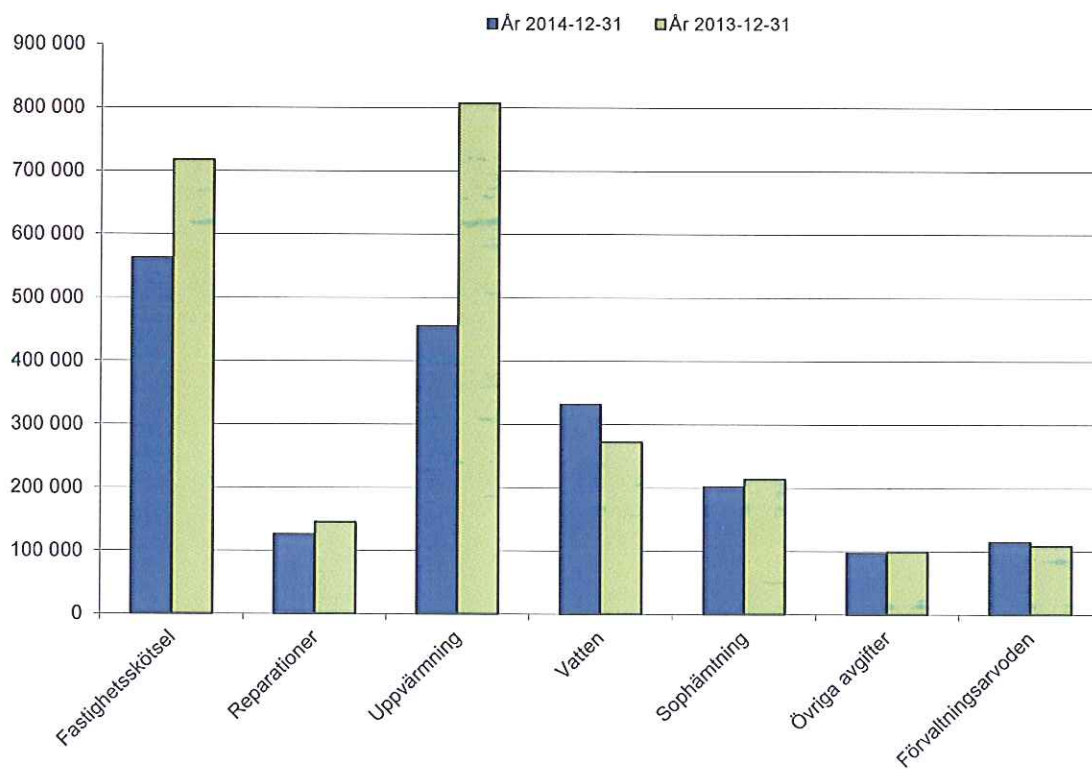
Arthur Kozak

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bilaga till förvaltningsberättelse (revideras ej)

MÅL OCH VISIONER

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

DET GODA BOENDET

Fortsatt löpande injustering av värmesystem för att säkerställa drift och komfort gällande tillgång till värme och varmvatten pågår.