

Årsredovisning

för

Brf Västerport

769623-2425

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Västerport får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2011-06-01 hos Bolagsverket.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-12-02.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2012-04-16.

Styrelsen

Styrelsen under 2014 har bestått dels av en interimsstyrelse och dels av en ordinarie styrelse.

Interimsstyrelsen har suttit sedan 2013-06-05 och fick förlängt förtroende på föreningsstämman 2014-04-28. Interimsstyrelsen bestod av:

Hans-Åke Fryklund	styrelseledamot
Göran Johansson	styrelseledamot
Denis Matenda	styrelseledamot
Mikael Panzar	styrelseledamot

Interimsstyrelsen har hållit två protokollförda möten.

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-10-21 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Annika Stedner	styrelseledamot, ordförande
Sina Sabzi	styrelseledamot, kassör
Mari Karlsson	styrelseledamot, sekreterare
Sam Haghghi	styrelseledamot
Mahbod Lindblad	styrelseledamot
Ida Nilsson	styrelsesuppleant
Gunilla Persson Lundblad	styrelsesuppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit fem protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Göran Johansson, KPMG AB oridnarie revisor
Jörgen Nilsson, KPMG AB revisorssuppleant

Valberedning

Jaana Sundström
Christoffer Andersson
Ben Krasniqi

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Mölndal, Brunbjörnen 1 med adress Vänortsgatan 11-25. På fastigheterna har uppförts byggnad, omfattande 86 st lägenheter. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 6 008 m².

Föreningen innehar även 25 p-platser samt ett gemensamhetsgarage som hyrs av Skanska Sverige AB.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde. Fastighetsförsäkringen omfattar även bostadsrättstillägg.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	14
	1,5 rok	11
	2 rok	11
	3 rok	22
	4 rok	24
	Etage	4

Föreningens ekonomi

Oridnarie styrelse tog över ansvaret 2014-10-21, då det hölls ett konstituerande styrelsemöte. Alla handlingar, avtal och nycklar lämnades över till den nya styrelsen vid detta tillfälle.

Slutavräkning med Skanska Sverige AB upprättades 2014-07-30. Fram till detta datum svarade Skanska för samtliga kostnader och intäkter.

Bostadsrätterna tillträdde under perioden 2014-03-25 - 2014-07-01.

Årsavgifter

För vissa bostadsrätter har upplåtelseavgift erlagts. Dessa bostadsrättsinnehavare betalar en mindre del av föreningens kapitalkostnader. Förhållandet hanteras genom att det finns en årsavgift 1 och en årsavgift 2. På årsavgift 1 fördelas samtliga driftskostnader samt del av kapitalkostnaderna. Medlemmar som betalat in upplåtelseavgift betalar ingen eller lägre årsavgift 2. För dessa görs en separat avräkning för att hantera över- eller underskott i förhållande till kapital kostnader på aktuella lån.

Medlemsinformation

Samtliga 86 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 137 medlemmar. Under året har nio överlåtelser ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2014	2013
Nettoomsättning Tkr	4 760	2 843
Resultat efter finansiella poster Tkr	-1 717	0
Soliditet (%)	73,79	0,00
Bokfört värde /m ² bostadsyta kr	42 461	34 045
Lån /m ² bostadsyta kr	11 010	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,38	0,00
Fastighetens belåningsgrad %	26	0

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.
Nyckeltalen för 2013 är inte jämförbara då detta år avräknades i sin helhet mot Skanska Nya Hem AB.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 717 128
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	181 000
i ny räkning överföres	-1 898 128
	-1 717 128

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 533 194	0
Övriga rörelseintäkter	3	2 227 291	2 842 996
Summa rörelseintäkter		4 760 485	2 842 996
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-272 164	-281 822
Driftskostnader	5	-436 190	0
Förvaltningskostnader	6	-101 553	-12 543
Personalkostnader	7	-76 464	-3 845
Avskrivningar		-1 838 950	0
Summa rörelsekostnader		-2 725 321	-298 210
Rörelseresultat		2 035 164	2 544 786
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6	1 134
Räntekostnader		-3 752 298	-2 545 920
Summa finansiella poster		-3 752 292	-2 544 786
Resultat efter finansiella poster		-1 717 128	0
Resultat före skatt		-1 717 128	0
Årets resultat		-1 717 128	0

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	255 106 050	73 320 000
Pågående byggnation och förskott mark	9	0	131 225 000
Summa materiella anläggningstillgångar		255 106 050	204 545 000
Summa anläggningstillgångar		255 106 050	204 545 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		9 294	0
Avräkning Skanska Sverige AB		0	4 201 621
Övriga fordringar		1 135	1 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		35 340	0
Summa kortfristiga fordringar		45 769	4 202 750
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 269 079	929 165
Summa kassa och bank		1 269 079	929 165
Summa omsättningstillgångar		1 314 848	5 131 915
SUMMA TILLGÅNGAR		256 420 898	209 676 915

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		167 970 000	0
Upplåtelseavgifter		22 950 000	0
Summa bundet eget kapital		190 920 000	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-1 717 128	0
Summa fritt eget kapital		-1 717 128	0
Summa eget kapital		189 202 872	0
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	66 150 000	0
Summa långfristiga skulder		66 150 000	0
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	161 911 040
Leverantörsskulder		98 998	0
Erhållna förskott		0	2 229 500
Skulder Skanska Mark & Exploatering		0	45 175 000
Skatteskulder		292 000	281 822
Övriga skulder		74 306	79 553
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	602 722	0
Summa kortfristiga skulder		1 068 026	209 676 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		256 420 898	209 676 915
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		66 150 000	0
Summa ställda säkerheter		66 150 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Fastigheten skrivs av linjärt på 100 år i och med övergången till K2-regelverket. Styrelsen bedömer att nyttjandeperioden för föreningens byggnad uppgår till minst 100 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	2 012 225	0
Hyresintäkter lokaler	126 953	0
Hyresintäkter förråd	1 000	0
Hyresintäkter garage	198 681	0
Intäkter bredband medlemmar	55 407	0
Intäkter vatten medlemmar	138 928	0
	2 533 194	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Avräkning Skanska Sverige AB	2 227 233	2 842 996
Övriga intäkter	58	0
	2 227 291	2 842 996

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	10 178	281 822
Fastighetsförsäkring	38 307	0
Reparationer fastighet	95 553	0
Fastighetsskötsel	128 126	0
	272 164	281 822

Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	53 356	0
Fjärrvärme	133 331	0
Vatten/Avlopp	133 298	0
Sophämtning/återvinning	56 306	0
Bredband/Kabel-TV	54 148	0
Samfällighetsförening	5 751	0
	436 190	0

Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Datakommunikation/Web	2 345	0
Revisionskostnader	22 750	5 375
Förvaltningskostnader	73 000	0
Konsultarvoden	0	5 063
Administrativa kostnader	3 458	2 105
	101 553	12 543

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014 och några löner har ej utbetalats.

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

inklusive pensionskostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar	58 450	2 926
Sociala kostnader och pensionskostnader	18 014	919
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	76 464	3 845

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 320 000	0
Inköp	0	73 320 000
Omfört pågående byggnation	183 625 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 945 000	73 320 000
Årets avskrivningar	-1 838 950	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 838 950	0
Utgående redovisat värde	255 106 050	73 320 000

Bokfört värde byggnader	182 179 800	270 000
Bokfört värde mark	73 050 000	73 050 000
	255 229 800	73 320 000

Not 9 Pågående byggnation och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	131 225 000	0
Årets anskaffningsvärde	52 400 000	131 225 000
Omfört färdigställd byggnation	-183 625 000	0
	0	131 225 000

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0
Inbet insatser/upplåtelseavg	167 970 000	22 950 000	
Årets resultat			-1 717 128
Belopp vid årets utgång	167 970 000	22 950 000	-1 717 128

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek	2,99	2015-07-30	12 666 667
Stadshypotek	3,17	2016-07-30	12 666 667
Stadshypotek	3,37	2017-07-30	14 075 000
Stadshypotek	3,58	2018-07-30	12 666 666
Stadshypotek	3,79	2019-07-30	14 075 000
			66 150 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelse inkl sociala avgifter	12 780	0
Upplupna räntekostnader	186 792	0
Förutbetalda avgifter/hyror	274 601	0
Upplupen värmekostnad	55 175	0
Upplupen elkostnad	14 132	0
Revisionsarvode	15 000	0
Revisorsringen	42 000	0
Övriga upplupna skulder	2 242	0
	602 722	0

Göteborg den / 2015.

Annika Stedner

Sina Sabzi

Mari Karlsson

Mahbod Lindblad

Sam Haghighi

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2015.

Göran Johansson
Auktoriserad revisor