

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västra Nidingen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-22 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Göteborg Kärra 18:42	1997	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

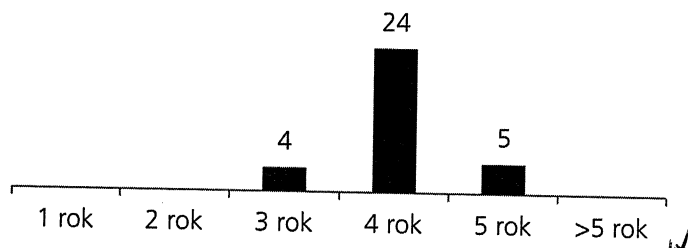
Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 2 flerbostadshus och 13 småhus.
Fastighetens värdeår är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 327 m², varav 3 327 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:



Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fastighet	2014/2015	Skicket på fasaden följs upp löpande

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 33 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Mikael Hedenstierna	Ordförande	
Johan Kling	Vice ordförande	
Lena Johansson	Sekreterare	
Pernilla Sandgren	Kassör	Ledamot f o m 22/5 2013
Thommy Andersen	Fastighetsansvarig	
Färid Aguiga	Ledamot	Ledamot t o m 22/5 2013
Frank Solhage	Suppleant	
Lina Hestner Fri	Suppleant	
Fredrik Jansson	Revisorsuppleant	Ledamot t o m 25/10 2013

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Johansson, Mikael Hedenstierna, Pernilla Sandgren, Lina Hestner Fri och Frank Solhage.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Windt	Ordinarie Extern
Bo Olsson	Ordinarie Intern

Valberedning

Kent Johansson	Sammankallande
Lennart Sköldborg	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-22.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

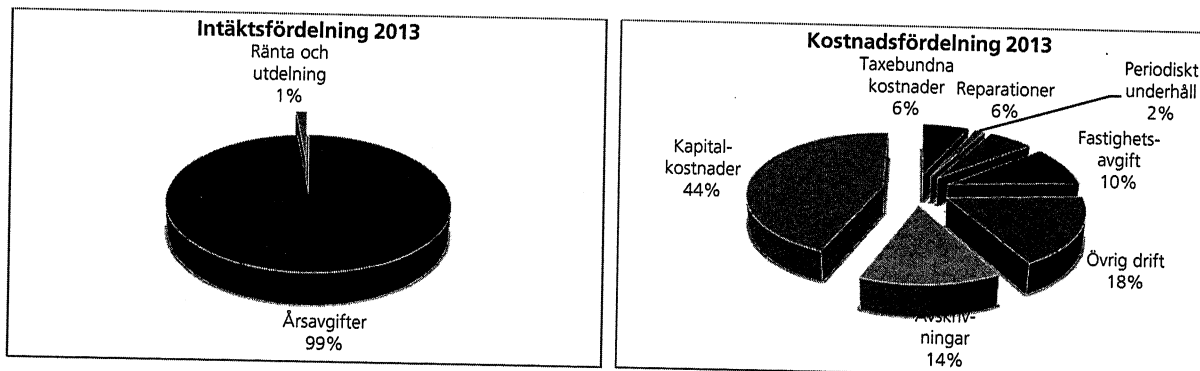
- Löpande underhåll på fastighet, t ex fasadförbättringar och nya dörrar till föreningens elcentral.
- Asfalterat tre nya fartgupp.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

För att få mer fördelaktig ränta har styrelsen öppnat ett fasträntekonto.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 327 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	696	696	696	638
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 559	7 638	7 866	7 944
Elkostnad/m ² totalyta	3	4	5	5
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	248	291	304	232

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 074 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	492 067
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	2 375 271
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-208 776
summa balanserat resultat	2 658 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **2 658 562**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 328 278	2 325 957
Övriga rörelseintäkter		-6 314	-10 809
		2 321 964	2 315 148
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-54 341	-73 635
Reparationer		-119 960	-79 308
Periodiskt underhåll		-25 631	0
Taxebundna kostnader		-116 862	-114 366
Övriga driftskostnader		-93 221	-94 395
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-186 530	-181 545
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-108 002	-92 724
Personalkostnader		-72 257	-90 278
Avskrivningar		-262 578	-262 578
		-1 039 382	-988 829
RÖRELSERESULTAT		1 282 583	1 326 319
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		35 232	47 841
Räntekostnader		-825 747	-967 833
		-790 515	-919 992
ÅRETS RESULTAT		492 067	406 327

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3	
	37 153 462	37 416 040
	37 153 462	37 416 040
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 153 462	37 416 040
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar		
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	183 239	174 804
	29 865	24 263
	213 104	199 067
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank		
SBC klientmedel i SHB		
	2 670 351	2 425 185
	953 901	763 474
	3 624 253	3 188 658
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 837 357	3 387 725
SUMMA TILLGÅNGAR	40 990 819	40 803 765

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 813 422	10 813 422
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 670 208	1 461 432
		12 483 630	12 274 854
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 166 495	1 968 944
Årets resultat		492 067	406 327
		2 658 563	2 375 271
SUMMA EGET KAPITAL		15 142 193	14 650 125
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	24 889 489	25 151 237
		24 889 489	25 151 237
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	259 772	259 772
Leverantörsskulder		6 775	81 862
Skatteskulder		368 075	354 761
Övriga kortfristiga skulder		0	12 469
Upplupna kostnader	Not 8	154 135	114 568
Förutbetalda avgifter och hyror		170 380	178 971
		959 137	1 002 403
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		40 990 819	40 803 765
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	29 882 578	29 882 578
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,75 %	0,75 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 316 228	2 316 228
Hyresintäkter	12 050	9 729
	2 328 278	2 325 957
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetskötsel beställning	0	12 048
Fastighetskötsel gård beställ	9 726	0
Snöröjning/sandning	30 557	39 439
Gemensamma utrymmen	0	974
Gård	577	10 999
Förbrukningsmateriel	13 481	10 175
	54 341	73 635
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	1 700
Brf Lägenheter	3 071	68 578
Gemensamma utrymmen	100 146	6 593
Lås	0	238
VVS	6 173	2 199
Värmeanläggning/undercentral	4 525	0
Elinstallationer	2 545	0
Mark/gård/utemiljö	3 500	0
	119 960	79 308
Periodiskt underhåll		
Mark/gård/utemiljö	25 631	0
	25 631	0

Not 2 Forts.

Taxebundna kostnader

El	11 546	12 788
Vatten	71 899	68 381
Sophämtning/renhållning	33 417	33 197
	<u>116 862</u>	<u>114 366</u>

Övriga driftskostnader

Försäkring	54 632	56 923
Kabel-TV	38 589	37 472
	<u>93 221</u>	<u>94 395</u>

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

186 530 181 545

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Revisionsarvode extern revisor	24 875	24 906
Föreningskostnader	612	4 859
Fritids och Trivselkostnader	1 614	425
Förvaltningsarvode	47 138	46 102
Förvaltningsarvodena övriga	23 688	127
Administration	5 465	3 705
Konsultarvode	0	12 600
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	0
	<u>108 002</u>	<u>92 724</u>

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft anställd personal

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	55 067	54 295
Löner	0	14 525
Sociala kostnader	17 190	21 458
	<u>72 257</u>	<u>90 278</u>

Avskrivningar

Byggnad	262 578	262 578
	<u>262 578</u>	<u>262 578</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 039 382 988 829

Not 3		2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK			
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		41 196 000	41 196 000
Utgående anskaffningsvärde		41 196 000	41 196 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader			
Vid årets början		-3 779 960	-3 517 382
Årets avskrivningar enligt plan		-262 578	-262 578
Utgående avskrivning enligt plan		-4 042 538	-3 779 960
Planenligt restvärde vid årets slut			
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med		37 153 462 6 400 000	37 416 040 6 400 000
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		25 607 000	25 607 000
Taxeringsvärde mark		14 391 000	14 569 000
		39 998 000	40 176 000
Taxeringsvärdets uppdelning			
Bostäder		39 998 000	40 176 000
		39 998 000	40 176 000
Not 4		2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER			
Försäkring		20 008	14 617
Kabel TV		9 857	9 646
		29 865	24 263
Not 5			
EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	10 813 422	0	10 813 422
Fond för yttre underhåll	1 670 208	208 776	1 461 432
Summa bundet eget kapital	12 483 630	208 776	12 274 854
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst	2 166 495	-208 776	1 968 944
Årets resultat	492 067	492 067	406 327
Summa fritt eget kapital	2 658 563	283 291	2 375 271
Summa eget kapital	15 142 193	492 067	14 650 125

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början		
Reservering enligt stadgar	1 461 432	1 252 656
Reservering enligt stämmobeslut	208 776	208 776
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 670 208	1 461 432

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank Hypotek	3,420 %	4 530 572	4 560 572	2015-06-25
Swedbank Hypotek	2,062 %	4 666 305	4 666 305	Rörligt med tak 2016-06-27
Swedbank Hypotek	3,940 %	5 517 604	5 532 824	Rörligt
Swedbank Hypotek	2,327 %	4 967 390	5 075 654	2017-04-25
Swedbank Hypotek	3,480 %	5 467 390	5 575 654	
Summa skulder till kreditinstitut		25 149 261	25 411 009	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-259 772	-259 772	
		24 889 489	25 151 237	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 850 401 kr. J

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	1 337	1 449
Vatten	17 736	15 961
Sophämtning	8 966	7 702
Extern revisor	20 000	19 000
Arvoden	27 827	0
Sociala avgifter	8 742	0
Ränta	69 527	70 456
	154 135	114 568

HISINGS KÄRRA den 11 / 4 2014



Mikael Hedenstierna
Ordförande



Johan Kling
Vice ordförande



Lena Johansson
Sekreterare

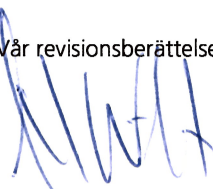


Pernilla Sandgren
Kassör



Thommy Andersen
Fastighetsansvarig

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2014



Anders Windt
Extern revisor



Bo Olsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Nidingen, org.nr 769602-6223

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Nidingen 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi har planerat och utfört 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Nidingen för år 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 17 april 2014



Bo Olsson
Intern revisor



Anders Windt
Extern revisor