

Årsredovisning
för
Brf Sången i Västra Eriksberg

769622-0537

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Sången i Västra Eriksberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret den 1 januari 2013 t.o.m. den 31 december 2013, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har 2010-09-28 förvärvat fastigheten Sannegården 77:2 i Göteborgs kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fyra våningar med totalt 70 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca. 4 081 m². Föreningen kommer att disponera över 45 parkeringsplatser varav 27 i garage, samt 2 MC-platser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet är delaktig i gemensamhetsanläggning avseende sopsug som förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening samt i gemensamhetsanläggning avseende parkeringsanläggning med P-automater, belysning, ledningar och grönområde med planteringar som förvaltas av Eriksbergsplatans parkering samfällighetsförening.

Föreningen fastighet deltar i en gemensamhetsanläggning Sannegården ga:43 avseende garage, gård, belysning, dagvattenledningar, källarutrymmen, el- och värmeanläggningar, utrymme för sophantering tillsammans med grannfastigheten Sannegården 77:1 som ägs av Brf Visan i Västra Eriksberg. Denna gemensamhetsanläggning förvaltas genom delägarförvaltning.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning. Avtalet gäller t. o. m. den 31 januari 2014. Ny teknisk förvaltare fr. o. m. den 1 februari är SBC.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller t. o. m. den 31 december 2013. Ny ekonomisk förvaltare fr. o. m. den 1 januari 2014 är SBC.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade den 20 juni 2011 till följande villkor:

SM

	<u>Ursprungligt lånebelopp</u>	<u>Utbetalt datum</u>	<u>Ränte- sats</u>	<u>Bundet till</u>	<u>Lånebelopp 2013-12-31</u>	<u>Amortering 2014</u>
SHB	11 750 000	2012-02-10	3,11 %	2015-01-30	11 441 559	176 252
SHB	11 750 000	2012-02-10	2,08 %	2016-01-30	11 441 559	172 286
SHB	<u>12 000 000</u>	2012-02-10	3,71 %	2017-01-30	<u>11 685 000</u>	<u>180 000</u>
	35 500 000				34 568 118	528 538

Under året har föreningen amorterat 532 504 kronor (399 378 kr) i enlighet med fastställd amorteringsplan.

Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnad kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2011 och har deklarerats som färdigställd. Fastigheten har åsatts värdeår 2011. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år och därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex - tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Årsavgifter

Under år 2013 har årsavgifterna varit oförändrade, genomsnittlig total årsavgift var 647 kr/m² och år. Styrelsen har i budget för 2014 beslutat att inte höja årsavgiften.

Nyckeltal

	<u>2014</u>
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	37 606
Lån per m ² boarea kr	8 471
Genomsnittlig skuldränta %	2,97
Fastighetens belåningsgrad %	23

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 104 (104) medlemmar.

Under året har 12 (12) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att 1 (2) lägenheter upplåtits i andrahand.

Verksamhet under året

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under 2013 har fastigheten garantibesiktigats (25-27 november)

De flesta av garagets 27 platser har varit uthyrda. En MC-plats är fortfarande outhyrd.

Vi har även låtit installera ett fjärrstyrt låssystem till garageporten och fjärrkontroller till detta har hämtats ut av våra boende mot en deposition. Ett konto i handelsbanken användes för att disponera dessa

fin

pengar. Garageansvarig är fortlöpande Eva Sunesson, vår kassör.

Styrelsen har fattat beslut om att godkänna uppsättning av markiser i av styrelsen vald kulör (S 4000-N art 407/94) för de lägenheter där uppsättning går att göras i regel och ej i fasad. Som leverantör av dessa valdes Åkes Solskydd.

Under året installerades automatiska dörröppnare på samtliga entrédörrar men även ner till garage, förråd och soprum.

Ett skydd till sandlådan på vår gemensamma innergård inhandlades och är på plats.

Arbetet med utveckling av vår hemsida fortsätter och vår nya mailadress är kontakt@brfsangen.se

Hemsidan uppdateras kontinuerligt och mailen kontrolleras och vidarebefodras till rätt instans av Loole Hagberg, vår informationsansvarig.

Ett brandsäkert dokumentskåp inhandlades ihop med Brf Visan i Västra Eriksberg och installerades i vårt dokumentrum/styrelserum.

Förrådet i trappuppgång 84 gjordes om till en "snickarbo" och en arbetsbänk samt hyllor införskaffades och låset byttes ut så att även Brf Visans boende får nyttja densamma.

Förhandlingar med Swedbank, Nordea och Handelsbanken påbörjas inför omläggning av ett av föreningens tre lån. Handelsbanken valdes till slut och räntan på det tvååriga lånet bands på 2,08 %.

Amorteringsgraden behölls i befintlig form.

En julgran med belysning till vår gemensamma innergård inhandlades och sattes upp.

Återkopplingsmöten med ordföranden Caroline Johansson från Brf Visan i Västra Eriksberg har hållits kontinuerligt av ordföranden Christine Svenson.

Nya väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt avtal med SBC avseende såväl teknisk som ekonomisk förvaltning.

Föreningen har tecknat nytt avtal med Telia avseende bredband. Avtalet löper på två år. 100 Mbit.

Planerad verksamhet för kommande år

Nytt elavtal kommer upphandlas.

Fler utemöbler planeras att platsbyggas på vår gemensamma innergård.

Markiser kommer installeras i de lägenheter där det efterfrågas och är godkänt.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 11 juni 2013 haft följande sammansättning:

Christine Svenson	Ledamot	Ordförande
Mattias Andersson	Ledamot	Vice ordförande
Luule Hagberg	Ledamot	Sekreterare
Eva Sunesson	Ledamot	Kassör
Gunilla Svensson	Ledamot	
Ulla Johansson	Suppleant	
Rickard Andersson	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 (8) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie

Huvudansvarig Sune Edvardsson

fm

Valberedning
Vakant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 september 2010.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	347 659
årets resultat	496 084
	843 744
disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll	122 430
i ny räkning överföres	721 314
	843 744

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

fm

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Intäkter			
Årsavgifter bostäder		2 630 120	2 361 881
Hysesintäkter garage, p-platser		301 395	262 392
Hysesintäkter övriga objekt		5 700	5 225
Summa intäkter		2 937 215	2 629 498
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Fastighetsskötsel	1	-195 920	-158 384
Taxebundna kostnader	2	-528 553	-463 514
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring		-10 660	-15 942
Internet/TV/Tele		-164 886	-157 014
JM AB enl avtal		0	36 216
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-900 019	-758 638
Övriga externa kostnader			
Administrationskostnader		-14 686	-12 179
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar		-90 296	-25 968
Revisionsarvode		-25 000	-23 719
Arvode ekonomisk förvaltning		-120 000	-110 000
Övriga förvaltningskostnader		-13 249	-3 994
Summa övriga externa kostnader		-263 231	-175 860
Avskrivningar		-127 906	-106 878
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 646 059	1 588 122
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 688	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 153 663	-1 118 033
Summa resultat från finansiella poster		-1 149 975	-1 118 033
Resultat efter finansiella poster		496 084	470 089
Resultat före skatt		496 084	470 089
Årets resultat		496 084	470 089

Resultaträkningen för jämförelseåret 2012 speglar perioden från närmsta månadskiftet efter slutbesiktning och framåt, dvs. fr.o.m. den 1 februari 2012.

ör

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3	109 468 688	114 594 858
Mark	4	44 000 000	39 000 000
Inventarier, verktyg och installationer		8 680	10 416
		153 477 368	153 605 274
Summa anläggningstillgångar		153 477 368	153 605 274
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	316
Fordran JM AB		10 235	5 328
Övriga fordringar		123 614	135 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	23 160	78 160
		157 009	219 799
<i>Kassa och bank</i>		764 030	597 688
Summa omsättningstillgångar		921 039	817 487
SUMMA TILLGÅNGAR		154 398 407	154 422 761 <i>dn</i>

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		118 200 000	118 200 000
Fond för yttre underhåll		122 430	0
		118 322 430	118 200 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		347 659	0
Årets resultat		496 084	470 089
		843 743	470 089
Summa eget kapital		119 166 173	118 670 089
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		34 039 580	34 568 118
Övriga skulder		7 700	0
Summa långfristiga skulder		34 047 280	34 568 118
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		528 538	532 504
Leverantörsskulder		292 303	59 878
Övriga kortfristiga skulder		5 459	179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	358 654	591 993
Summa kortfristiga skulder		1 184 954	1 184 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 398 407	154 422 761
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		35 500 000	35 500 000
		35 500 000	35 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga <i>br</i>

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser.

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Erhållen utdelning när rätten att erhålla utdelning bedöms som säker.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning skall erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2011 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att avskrivningsplanen kommer att justeras.

Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Årets avskrivning för byggnad uppgår till 126 170 kronor (105 142 kronor). Planerad avskrivning för 2014 uppgår till 131 640 kronor.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Utomhusgrill 7 år
sk

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Betald skatt

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på avräkningskonto hos förvaltaren och kortfristiga finansiella placeringar.

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Noter

Not 1 Fastighetsskötsel

	2013	2012
Arvode för teknisk förvaltn	150 000	137 500
Hissar	31 744	20 625
Övr fastighetskostnader	14 176	259
	195 920	158 384

Not 2 Taxebundna kostnader

	2013	2012
Elavgifter för belysning	166 853	147 511
Uppvärmning	233 154	214 054
Vatten och avlopp	92 926	59 332
Renhållning	35 620	42 618
	528 553	463 515

m

Not 3 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 700 000	103 500 000
Inköp	0	11 200 000
Omklassificeringar	-5 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	109 700 000	114 700 000
Ingående avskrivningar	-105 142	0
Årets avskrivningar	-126 170	-105 142
Utgående ackumulerade avskrivningar	-231 312	-105 142
Utgående redovisat värde	109 468 688	114 594 858
Taxeringsvärden byggnader	62 000 000	60 000 000
	62 000 000	60 000 000
Bokfört värde byggnader	114 468 688	114 594 858
	114 468 688	114 594 858

Not 4 Mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 000 000	39 000 000
Omklassificeringar	5 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 000 000	39 000 000
Utgående redovisat värde	44 000 000	39 000 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	20 400 000
	25 000 000	20 400 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkringspremie	10 660	10 660
Förutbetalda kostnader	12 500	67 500
	23 160	78 160

h

Not 6 Upplupna kostnader förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbet hyror och avgifter	150 598	193 743
Övriga upplupna kostnader	112 719	301 446
Upplupna utgiftsräntor	95 337	96 804
	358 654	591 993

Göteborg den 4 april 2014
Brf Sängen i Västra Eriksberg

Christine Svenson
Ordförande



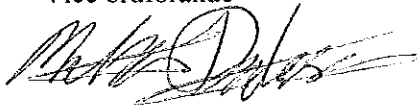
Luule Hagberg
Sekreterare



Gunilla Svensson
ledamot



Mattias Andersson
Vice ordförande



Eva Sunesson
Kassör



Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-24
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sången i Västra Eriksberg,
org. nr 769622-0537

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sången i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 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 International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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 Sången i Västra Eriksberg för räkenskapsåret 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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

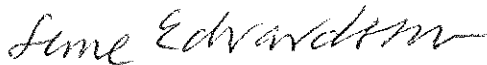
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg den 24 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sune Edvardsson
Auktoriserad revisor