

Årsredovisning för
Brf Södra Ängen i Hallerna
769617-3181

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Inledning

Styrelsen har bestått av

Ordförande: Kaj Diabelez
Ledamot: Åsa Lennartsson
Ledamot: Patrik Norén
Suppleanter
Helen Zachrisson
Ros-Marie Johansson
Joakim Stjernström

Styrelsen hade sex protokollförda möten under året. exkl. årsstämma.

Övriga förtroendeposter

Valberedning har bestått av
Linda Rydén
Alexandra Meyer
Anette Davour

Fastighet

Bostadsrättsföreningen Södra Ängen äger fastigheten Nösnäs 1:367 bebyggd med 8 byggnader innehållande 52 bostadsrättslägenheter.

Inom fastigheten finns även 68 markparkeringsplatser, utvändiga lägenhetsförråd samt utvändig markanläggning.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Göteborg och Bohus län.

Byggsförsäkring är tecknad hos Gar-Bo Försäkrings AB och gäller till och med 2021.

Ekonomisk och teknisk förvaltning har under året utförts av Badhustorget Privatbostäder AB.

Viktiga händelser under året

Föreningen har lagt om två lån vilket bidrar till minskade räntekostnader i framtiden.

Föreningen har även i år levererat ut ventilationsfilter till alla lägenheter för eget byte.

Föreningen har ordnat fest för medlemmarna under hösten 2013.

Energideklaration är genomförd och protokoll finns hos ordförande.

Garantibesiktning är utförd under året för alla lägenheter, åtgärder för etapp 1 utfördes under hösten - 13. För etapp 2 kommer åtgärder att utföras under vintern dock senast 31 mars -14.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Föreningsstämman har att ta ställning till	
balanserat resultat	372 417
årets resultat före fondförändring	324 513
Totalt	696 930
Styrelsen föreslår följande disposition	
Fondavsättning för yttre underhåll enligt stadgar	102 000
Balanseras i ny räkning	594 930
	696 930

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 457 440	2 471 856
Fastighetskostnader	5	-951 896	-853 859
		1 505 544	1 617 997
Rörelsens kostnader			
Administrationskostnader	2,3	-148 048	-116 003
Övriga rörelsekostnader		-	-15 360
Rörelseresultat		1 357 496	1 486 634
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	4 706	1 719
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 037 689	-1 037 274
Resultat efter finansiella poster		324 513	451 079
Resultat före skatt		324 513	451 079
Årets resultat		324 513	451 079

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	87 689 384	87 901 820
		87 689 384	87 901 820
Summa anläggningstillgångar		87 689 384	87 901 820
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		59 186	60 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	21 548	52 506
		80 734	113 205
Kassa och bank		1 615 455	1 332 703
Summa omsättningstillgångar		1 696 189	1 445 908
SUMMA TILLGÅNGAR		89 385 573	89 347 728

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		53 950 000	53 950 000
Upplåtelseavgifter		6 300 000	6 300 000
Underhållsfond		117 000	9 000
		60 367 000	60 259 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		372 417	29 338
Årets resultat		324 513	451 079
		696 930	480 417
Summa eget kapital		61 063 930	60 739 417
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	27 625 468	27 987 608
		27 625 468	27 987 608
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		63 508	72 639
Skatteskulder		1	69 498
Övriga kortfristiga skulder		212 881	70 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	419 785	407 806
		696 175	620 703
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 385 573	89 347 728

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	28 128 000	28 128 000
Summa	28 128 000	28 128 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
----------------------------	------	------

5

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2-reglerna). Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Värderingsprinciper m m

Princip om underhållsfond

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

Redovisning av intäkter

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

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningar

Följande avskrivningstakt har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Avskrivningarna förutsätts att under 2011-2012 följa antagen amorteringsplan i enlighet med ekonomisk plan för föreningen.

Från och med 2013 har en långsiktig avskrivningsplan upprättats, planen gäller från 2013 till 2072.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Fastighetsavgift

Föreningens fastighet har värdeår 2011. Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt blev fastigheten helt befriad från fastighetsavgift från och med räkenskapsåret 2012. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Därefter tas full fastighetsavgift ut.

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

Nettoomsättning per rörelsegren

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter bostäder	2 341 570	2 341 572
Hyra P-platser	115 870	114 924
Övriga intäkter	-	15 360
Summa	2 457 440	2 471 856

Not 2 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Revisionsarvode, KPMG		12 500
Revisionsarvode, BDO	14 750	
Summa	14 750	12 500

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått med 24.469 kr samt utbetalning av sociala avgifter med 5.034 kr, motsvarande summor för föregående år är 3.996 kr samt 0 kr.

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Ränteintäkter bankkonto	4 706	1 719
Summa	4 706	1 719

Not 5 Fastighetskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
El, Fjärrvärme	216 272	216 558
Vatten och avlopp	80 074	83 169
Sophämtning	63 089	68 373
Fastighetsskötsel, snöröjning	193 945	228 557
Samfällighetskostnader	12 381	3 571
Försäkringspremier	17 497	15 704
Kabel-TV	129 792	132 738
Reparation och underhåll	18 200	18 842
Övrigt	8 210	16 027
Avskrivningar	212 436	70 320
Summa	951 896	853 859

Not 6 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	87 978 000	87 978 000
Ackumulerade anskaffningsvärden vid periodens slut	87 978 000	87 978 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-76 180	-5 860
	-212 436	-70 320
	-288 616	-76 180
Redovisat värde vid årets slut	87 689 384	87 901 820
Varav mark	12 108 000	12 108 000
Taxeringsvärde byggnader:	34 000 000	6 000 000
Taxeringsvärde mark:	11 200 000	11 200 000
Summa	45 200 000	17 200 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Kabel TV	10 934	10 934
Förutbetald fastighetsförsäkring	9 135	8 210
Övriga kostnader	1 250	1 250
Övriga upplupna intäkter	229	32 112
	21 548	52 506

Not 8 Eget kapital

	Upplåtelseavg./ Insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets Resultat
Vid årets början		9 000	29 338	451 079
Vid årets ingång, Medl. insatser	53 950 000			
Vid årets ingång Upplåtelseavgifter	6 300 000			
Fond för yttre underhåll		108 000		-108 000
Balanseras i ny räkning			343 079	-343 079
Årets resultat				324 513
Vid årets slut	60 250 000	117 000	372 417	324 513

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	Ränta	2013-12-31	2012-12-31
Handelsbanken	Bunden till 2013-12-01, 3,58%		7 989 976
Handelsbanken	Bunden till 2013-12-01, 3,58%		4 089 996
Handelsbanken	Bunden till 2014-12-01, 3,63%	7 969 952	7 989 976
Handelsbanken	Bunden till 2015-12-01, 3,99%	7 967 960	7 987 980
Handelsbanken	Bunden till 2014-12-01, 2,49%	4 079 992	
Handelsbanken	Bunden till 2016-12-01, 2,99%	7 820 000	
Kort del långa lån	1 års amortering	-212 436	-70 320
		27 625 468	27 987 608
Skulder till kreditinstitut			
Amortering inom 2-5 år		849 744	281 280
Amortering efter 5 år		26 775 724	27 706 328
		27 625 468	27 987 608

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
El, fjärrvärme	75 747	79 643
Sophämtning	10 771	9 478
Revisor	15 000	1 500
Räntekostnader	81 724	85 598
Fastighetsskötsel, snöröjning	31 179	15 247
Övriga kostnader	267	-
Förutbetalda avgifter	205 097	205 090
	419 785	396 556

Underskrifter

Stenungsund 2014-0410



Kaj Diabelez
Styrelseordförande

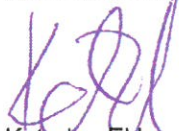


Åsa Lennartsson
Styrelseledamot



Patrik Norén
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-14



Katarina Eklund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Södra Ängen i Hallerna
Org.nr. 769617-3181

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Södra Ängen i Hallerna 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

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 2013 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2012 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2013 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.