
Årsredovisning
för
Brf Österport V
769623-2417

Räkenskapsåret
2014

Styrelsen för Brf Österport V 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 samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

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 2012-12-07.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-10-20.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-05-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Bertil Persson	ledamot, ordförande	
Linda Pihl	ledamot, kassör	
Pontus Petersson	ledamot, sekreterare	
Jon Wingborg	ledamot	
Robin Carlsson	ledamot	
Dzermin Cocovic	suppleant	
Åsa Salomon	suppleant	(avgått under året)
Håkan Eknander	suppleant	(avgått under året)

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

Föreningens styrelse har hållit 12 protokollförda styrelsemöten under året.

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

Revisorer

KPMG AB med ansvarig revisor Göran Johansson

Valberedning

Emil Thell	sammankallande
Jesper Pehrson	
Kenth Sturesson	

Fastigheten

Föreningen bildades i juni 2011 för att förvärva mark och uppföra 82 lägenheter för upplåtelse med bostadsrätt på fastigheten Tvättbjörnen 5 i Mölndals kommun. Samtliga lägenheter är upplåtna. Den totala bostadsytan utgör 5.593 m².

Föreningen innehar även 26 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
	1-1,5 rok	22
	2 rok	12
	3 rok	41
	4 rok	7

Föreningens ekonomi

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 driftkostnader 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.

Kassaflödesanalys

2014

Ingående kassasaldo 1 129 869

INBETALNINGAR

Föreningens intäkter	3 917 322
Finansiella intäkter	5 000
Förändring kortfristiga fordringar	9 110
Förändring kortfristiga skulder	201 193

4 132 625

UTBETALNINGAR

Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 428 187
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 763 418
Amortering av föreningens lån	52 000

3 243 605

Årets kassaförändring 889 020

Utgående kassasaldo 2 018 889

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Verksamhet under året som gått

Fastigheten

Norra Vänortsgatans samfällighetsförening org. 717915-7347 bildades den 2014-11-24 av Brf Österport, Västerport och sex radhus. Samfällighetsföreningen förvaltar gemensamma ytor, bullerskärmar och belysning.

En underhållsplan har framtagit av styrelsen tillsammans med Sustend AB. För att bibehålla fastighetens skick behövs en årlig avsättning på 415 000 kr. En ökning med 247 000 kr mot ekonomisk plan.

2-årig besiktning kommer hållas från och med 2015-05-11 - 2015-09-01.

Ekonomi

Genom ett gynnsamt ränteläge och omförhandling om lån föreslår styrelsen oförändrade avgifter, detta trots en ökad avsättning till underhållsfonden 247 000 kr och återbetalning av räntenettot på 184 000 kr för medlemmar med andelstal 2.

Fastighetsskötsel

Förvaltningsavtalen med SBC hävdes 2014-09-15 på grund av bristande skötsel. Samtidigt övertog föreningen en fordran på återställandet av 68 brandlarm.

Nytt städavtal tecknades med Rena Relationer AB 2014-09-15, och med Mölnlycke Garden AB för yttre skötsel.

Avtal för snöröjningen tecknades med Scaron AB och med Västia AB för parkeringsautomat.

Snöröjningen och parkeringens verksamheten kommer att drivas genom Norra Vänortsgatans samfällighetsförening. Verksamheten kommer generera ett överskott som fördelas mellan Österport och Västerport.

Styrelsen övertog den tekniska driften från och med 2014-09-15 då föreningen riskerade skenande kostnader för larmhantering på ca. 300 000 kr.

Sammantaget har ovanstående gett besparing på 130 000 kr per år mot ekonomiskt plan.

Entreprenaden

Från övertagandet har styrelsen haft 20 möten och besiktningar med Skanska för att få brister i entreprenaden åtgärdade.

Styrelsen har drivet 35 ärenden som är åtgärdade av Skanska. Ventilationen och larmhanteringen har varit den tyngsta delen där Skanska har tagit kostnader på ett antal 100-tusen. Föreningen har även ställt krav på Skanska för larmhantering och värmeförluster på 142 000 kr som ej är reglerat.

2-årsbesikningen

Inför besikningen har styrelsen anmält 17 brister som vi anser Skanska skall åtgärda. För att säkerställa att föreningen köpt en fastighets som överensstämmer med entreprenadhandlingarna och ekonomisk plan, har styrelsen utöver ordinarie styrelsearbete lagt ner ca 450 arbetstimmar.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 82 medlemmar.

Under året har åtta överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2014	2013
Nettoomsättning	3 774	5 494
Resultat efter finansiella poster	-1 150	399
Soliditet %	72,55	72,77
Genomsnittlig årsavgift drift /m ²	561	561
Bokfört värde /m ² bostadsyta kr	40 796	41 109
Lån /m ² bostadsyta kr	11 107	11 116
Genomsnittlig skuldränta %	2,79	6,18
Fastighetens belåningsgrad %	27	27
Elkostnad /m ² bostadsyta kr	21	11
Värmekostnad /m ² bostadsyta kr	63	26
Vattenkostnad /m ² bostadsyta kr	25	25

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 p.g.a byggnation och stegvis inflyttning.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	231 467
årets förlust	-1 150 232
	-918 765
behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	413 900
i ny räkning överföres	-1 332 665
	-918 765

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	3 732 499	2 417 149
Övriga rörelseintäkter	3	41 769	3 076 593
Summa rörelseintäkter		3 774 268	5 493 742
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-429 864	-512 743
Driftkostnader	5	-769 620	-445 404
Förvaltningskostnader	6	-125 160	-159 325
Personalkostnader	7	-92 209	-33 978
Avskrivningar		-1 749 230	-52 000
Summa rörelsekostnader		-3 166 083	-1 203 450
Rörelseresultat		608 185	4 290 292
Finansiella poster			
Ränteintäkter		5 000	975
Räntekostnader och övriga skuldbelåtningskostnader		-1 763 417	-3 892 010
Summa finansiella poster		-1 758 417	-3 891 035
Resultat efter finansiella poster		-1 150 232	399 257
Resultat före skatt		-1 150 232	399 257
Årets resultat		-1 150 232	399 257

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	228 173 770	229 923 000
Summa materiella anläggningstillgångar		228 173 770	229 923 000
Summa anläggningstillgångar		228 173 770	229 923 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 235	16 526
Övriga fordringar		185	1 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 319	31 049
Summa kortfristiga fordringar		39 739	48 849
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 018 889	1 129 869
Summa kassa och bank		2 018 889	1 129 869
Summa omsättningstillgångar		2 058 628	1 178 718
SUMMA TILLGÅNGAR		230 232 398	231 101 718

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 575 000	149 575 000
Upplåtelseavgifter		18 200 000	18 200 000
Fond för yttre underhåll		167 790	0
Summa bundet eget kapital		167 942 790	167 775 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		231 467	0
Årets resultat		-1 150 232	399 257
Summa fritt eget kapital		-918 765	399 257
Summa eget kapital		167 024 025	168 174 257
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	10	62 070 000	62 070 000
Summa långfristiga skulder		62 070 000	62 070 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån		52 000	104 000
Leverantörsskulder		64 202	42 637
Skulder till medlemmar		143 053	0
Skatteskulder		322 720	300 800
Övriga skulder		22 534	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	533 864	410 024
Summa kortfristiga skulder		1 138 373	857 461
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 232 398	231 101 718
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		62 200 000	62 200 000
Summa ställda säkerheter		62 200 000	62 200 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

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. Den tidigare tillämpade progressiva avskrivningsprincipen är inte längre tillåten och i samband härmed har styrelsen gjort en översyn av den befintliga nyttjandeperioden. Styrelsen bedömer att nyttjandeperioden för föreningens byggnad uppgår till minst 100 år.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2014	2013
Årsavgifter medlemmar	2 951 053	1 905 127
Hyresintäkter förråd	18 712	0
Hyresintäkter garage och parkering	446 579	341 130
Intäkt kabel-TV	83 641	51 069
Intäkt vatten och värme	232 516	119 824
	3 732 501	2 417 150

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Överlåtelseavgifter	1 110	0
Pantsättningsavgifter	3 108	0
Övernattningslägenhet	6 000	0
Övriga intäkter	31 551	-10
Avräkning Skanska Nya Hem	0	3 076 603
	41 769	3 076 593

Not 4 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskatt/-avgift	21 920	300 800
Fastighetsförsäkring	46 629	23 975
Reparationer fastighet	129 731	42 185
Fastighetsskötsel	226 884	142 178
Väghållning/snöröjning	4 700	3 605
	429 864	512 743

Not 5 Driftskostnader

	2014	2013
El	117 575	64 298
Fjärrvärme	353 857	145 764
Vatten/Avlopp	141 965	137 548
Sophämtning/återvinning	59 911	48 969
Kabel-TV	83 816	48 825
Samfällighetsförening	12 496	0
	769 620	445 404

Not 6 Förvaltningskostnader

	2014	2013
Datakommunikation/Web	2 388	1 909
Revisionskostnader	29 375	17 750
Förvaltningskostnader	83 136	99 563
Konsultarvoden	0	21 750
Administrativa kostnader	10 261	18 353
	125 160	159 325

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	81 500	25 150
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 709	8 123
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	92 209	33 273

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 975 000	55 000 000
Inköp	0	174 975 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 975 000	229 975 000
Ingående avskrivningar	-52 000	0
Årets avskrivningar	-1 749 230	-52 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 801 230	-52 000
Utgående redovisat värde	228 173 770	229 923 000
Taxeringsvärden byggnader	75 192 000	43 800 000
Taxeringsvärden mark	18 200 000	18 200 000
	93 392 000	62 000 000
Bokfört värde byggnader	173 173 770	174 923 000
Bokfört värde mark	55 000 000	55 000 000
	228 173 770	229 923 000

Not 9 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	149 575 000	18 200 000	0	0	399 257
Disposition av föregående års resultat:			167 790	231 467	-399 257
Årets resultat					-1 150 232
Belopp vid årets utgång	149 575 000	18 200 000	167 790	231 467	-1 150 232

Not 10 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
SEB BoLån	2,22	2017-06-05	13 400 000	13 400 000
SEB BoLån	2,97	2020-06-03	13 400 000	13 400 000
SEB BoLån	1,67	2015-07-28	11 778 330	11 795 666
SEB BoLån	3,69	2018-06-04	11 778 335	11 795 667
SEB BoLån	3,27	2016-06-03	11 765 335	11 782 667
			62 122 000	62 174 000
Kortfristig del av långfristig skuld			52 000	104 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	103 870	23 655
Upplupna räntekostnader	9 508	10 087
Förutbetalda avgifter/hyror	290 329	253 606
Upplupen värmekostnad	48 767	45 829
Upplupen elkostnad	10 821	13 342
Mölndals Stad VA	38 853	
Revisionsarvode	20 000	15 000
Revisorsringen	13 000	8 000
Skanska	0	26 000
Övriga upplupna skulder	10 050	14 505
	545 198	410 024

Mölndal den 13/5 2015.


Bertil Persson


Pontus Petersson


Jon Wingborg


Linda Pihl


Robin Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2015.

Göran Johansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB