

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Hestra Ringväg

769622-5619

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	9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hestra Ringväg, 769622-5619 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades i december 2010 för att förvärva mark och uppföra 38 st lägenheter med bostadsrätt. Fastigheten ligger i området Hestra i Borås Stad. Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 30 december 2010. Medlemmarna flyttade in under februari - mars 2013.

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. Medlemmar som har betalt upplåtelseavgift betalar ingen årsavgift 2.

På andelstal 1 fördelas samtliga driftskostnader samt del av kapitalkostnaderna.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under det gångna året haft följande sammansättning:

<i>Namn</i>	<i>I styrelsen</i>
Per Fridén	Ledamot, ordförande
Marie Blomgren	Ledamot
Mats Brobeck	Ledamot
Stefan Jonsson	Ledamot
Sara Pettersson	Ledamot
Ingemar Strand	Suppleant
Maria Lindholm	Suppleant
Bertil Persson	Suppleant
Tara Nouri	Suppleant

Revisorer har varit:

Göran Johansson	Ordinarie extern revisor - KPMG
Jörgen Nilsson	Suppleant extern revisor - KPMG

Samtliga i styrelsen är i tur att avgå.

Under året har styrelsen hållit 7 (4) protokollförda möten.

Vid årets slut hade föreningen 38 röstberättigade medlemmar, 62 medlemmar totalt.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Borås Sibelius 3. Byggnaderna innehåller 38 st bostadsrättslägenheter om totalt 3 278 kvm. Föreningen har även 46 p-platser. 38 st p-platser hyrs ut till föreningens medlemmar och därutöver finns 8 st gästparkeringsplatser, varav 2 är handikapparkering. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

I föreningen finns en gemensamhetslokal och den finns i norra huset.

Föreningen deltar i en gemensamhetsanläggning avseende väg (inkl. dagvattenbrunnar), vägbelysning och naturmark med cykel- och gångvägar. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 14 099 000 kr.

<u>Antal</u>	<u>Lägenhetsmodell</u>	<u>Yta kvm</u>
26	3 rum och kök	2254
6	2 rum och kök	395
6	4 rum och kök	629
38		3 278

Under året har inga lägenhetsöverlåtelser gjorts.

För de medlemmar som har betalt för andelstal 2 finns, per bokslutsdagen, ett överskott på 3 418 kr.

Avräkning med Skanska

Under året har avräkning mot Skanska skett. Avräkningsdagen var 2 maj. Under perioden 1 januari t.o.m. 2 maj svarade Skanska för samtliga kostnader och intäkter. Från och med 3 maj t.o.m. 31 december svarade Brf Hestra Ringväg för samtliga kostnader och intäkter.

Försäkringar

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Förvaltning / Avtal

Ekonomisk förvaltning	7-Fast AB
Fastighetsskötsel	7-Fast AB
Kabel-TV	Splitvision & Bornet
Hissar	Kone AB

Disposition av föreningens vinst eller förlust

Balanserat resultat	-
Årets vinst	290 217
Totalt	290 217
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	98 340
Balanseras i ny räkning	191 877

Vad beträffar bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

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>
Rörelsens intäkter			
Hyror och avgifter	1	1 653 655	-
Övriga rörelseintäkter	2	80 581	682 836
		<u>1 734 236</u>	<u>682 836</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-30 197	-
Driftkostnader	3	-440 582	-9 625
Personalkostnader	4	-21 582	-15 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 250	-
		<u>1 035 625</u>	<u>657 660</u>
Rörelseresultat			
		1 035 625	657 660
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 920	995
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 328	-658 655
		<u>290 217</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster			
		290 217	-
Årets resultat			
		<u>290 217</u>	<u>-</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	90 238 750	56 828 655
		<u>90 238 750</u>	<u>56 828 655</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>90 238 750</u>	<u>56 828 655</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkning Skanska Nya Hem AB		-	682 836
Kundfordringar		7 198	-
Övriga fordringar (skattekontot)		1 198	1 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>29 646</u>	<u>-</u>
		38 042	684 038
Kassa och bank		<u>929 161</u>	<u>6 288 462</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>967 203</u>	<u>6 972 500</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>91 205 953</u>	<u>63 801 155</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		54 370 000	425 000
Upplåtelseavgifter		2 500 000	-
		<u>56 870 000</u>	<u>425 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		290 217	-
		<u>290 217</u>	<u>-</u>
Summa eget kapital		<u>57 160 217</u>	<u>425 000</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	6	33 170 000	56 828 655
		<u>33 170 000</u>	<u>56 828 655</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån (kort del)		270 000	-
Förskott från medlemmar		289 357	-
Leverantörsskulder		85 141	6 250 000
Övriga skulder/ inbetalda förskott		-	3 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		231 238	294 364
		<u>875 736</u>	<u>6 547 500</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>91 205 953</u>	<u>63 801 155</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	33 575 000	-
	<u>33 575 000</u>	<u>-</u>

Föreningen har inga ansvarsförbindelser.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd med undantag för BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Om inte annat framgår är principerna oförändrade mot föregående år.

Avräkning med Skanska

Vid avräkningen med Skanska under året har intäkts- och kostnadsposter redovisats netto.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Progressiv avskrivning

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) gjorde den 21 mars 2014 ett uttalande på sin hemsida i vilket man förklarade att varken tidigare eller nuvarande normgivning ger stöd för att progressiva avskrivningar är den metod som generellt bör tillämpas för avskrivning av byggnader i bostadsrättsföreningar. BFN har samtidigt aviserat att man skall ta fram ett underlag för ställningstagande i frågan den 28 april 2014. Föreningen kommer att på lämpligt sätt anpassa sig till de eventuella klargöranden av normgivningen som BFN presenterar, vilket kan komma att få väsentliga effekter på kommande resultat- och balansräkningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillgångar skrivs av enligt plan med hänsyn tagen till den ekonomiska livslängden, och den baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Byggnader har under året skrivits av enligt en progressiv plan över 70 år.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
- Byggnader	0,35

Noter

Not 1 Hyror och avgifter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Bostäder	1 567 896	-
P-platser	85 759	-
	1 653 655	-

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Avräkning Skanska Nya Hem AB	80 581	682 836
	80 581	682 836

Not 3 Driftskostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Fastighetsskötsel	77 268	-
Förvaltningsarvoden	30 163	-
Fjärrvärme	96 979	-
El	56 478	-
Vatten	20 991	-
Avfallshantering	66 534	-
Kabel-TV	35 529	-
Bredband för driftsövervakning	2 949	-
Fastighetsförsäkring	13 369	-
Kostnader samfällighet	21 042	-
Hissbesiktning	6 313	-
Revisionsarvoden	9 650	9 125
Förbrukningsmtrl	292	-
Övriga förvaltningskostnader	3 025	-
	440 582	9 125

Not 4 Personalkostnader

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Styrelsearvoden (byggstyrelse)	16 397	11 375
Reseersättningar	2 664	2 256
Arbetsgivaravgifter	2 521	1 920
	21 582	15 551

Not 5 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Anskaffningsvärde Byggnader	76 646 400	52 750 000
Anskaffningsvärde Mark	13 798 600	4 078 655
Ackumulerade avskrivningar Byggnader	-206 250	-
Bokfört värde på byggnader vid årets slut	90 238 750	56 828 655
Taxeringsvärde byggnader	11 200 000	
Taxeringsvärde mark	2 899 000	

Taxeringsvärde totalt **14 099 000** -

Not 6 Fastighetslån, långfristiga

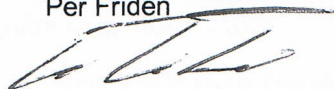
	2013-12-31	2012-12-31	Räntesats i %	Bundet till
Swedbank Hypotek *	10 000 000		3,060	2018-05-02
Swedbank Hypotek	6 959 000		3,610	2017-05-02
Swedbank Hypotek	6 958 000		3,610	2017-05-02
Swedbank Hypotek	6 958 000	56 828 655	3,520	2015-05-04
Swedbank Hypotek *	2 565 000		2,671	Rörligt (3 mån)
Avgår kortfristig del (amortering)	-270 000			
	33 170 000	56 828 655		

Lån markerade med * avser andelstal 2. Resterande lån avser andelstal 1.

Underskrifter

Borås den 24 mars 2014

Per Fridén



Mats Brobeck

Mats Brobeck

Marie Blomgren



Stefan Jonsson

Stefan Jonsson



Sara Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den

2014

Göran Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hestra Ringväg, org. nr 769622-5619

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hestra Ringväg 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 Brf Hestra Ringvägs 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hestra Ringväg 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

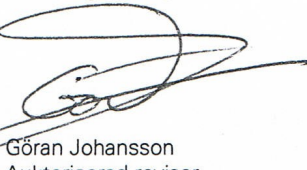
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2014-05-02



Göran Johansson
Auktoriserad revisor