

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ängsnyckeln

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 1992-08-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Smekalles äng. Föreningens andel är 29,7%. Samfälligheten förvaltar gator, grönytor, soprum, kabel-TV samt vatten och avlopp i området..

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolla 3:10	2004	Kungsbacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Dina Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

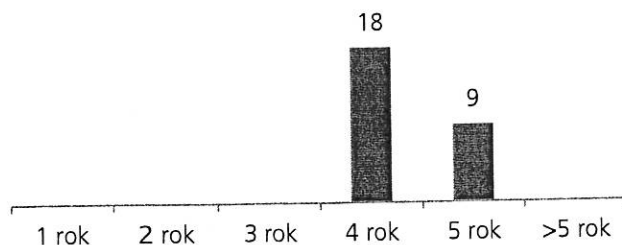
Fastigheterna bebyggdes 2006 och består av 27 småhus. Fastighetens värdeår är 2006.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 963 kvadratmeter, varav 2 963 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



epk
R
B
F

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsanläggning

Kommentar

Gemensamhetsanläggning har inrättats för att tillgodose föreningens och de övriga BRF/villornas fastigheter inom området gemensamma behov av körytor, belysning, grönytor, vatten- och avloppsledningar, dagvattenmagasin, sophus, förråd, kabel-TVanläggning, besöksparkering samt eventuellt andra för fastigheten erforderliga anläggningar.
Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Smekalles Ängs Samfällighetsförening

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK ventilationskontroll	2013	
Målning	2013	Samtliga hus i Brf Ängsnyckeln

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC under 2013
Ekonomisk förvaltning	Cemany from 2014

Medlemmar

Medlemslägenheter: 27 st.
Överlåtelser under året: 9 st.

Styrelsen

Britt-Mari Larsson	Ledamot
Lars Samuelsson	Ledamot
Nils-Peter Ekholm	Ledamot
Göran Säll	Ledamot
Daniel Johansson	Suppleant
Oddbjörn Fastesson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Georg Lindström	Ordinarie Extern	G E Nilsson Revisionsbyrå AB
Marianne Crogård Fastesson	Suppleant Intern	

Valberedning

Anders Wilckén	
Anders Holm	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-03-14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Under 2013 har Brf Ängsnyckeln lagt mycket tid på ommålning av samtliga lägenheters ytterväggar. Alla hus har målats och eventuellt ansatt trämaterial byttes ut.

Samtliga lägenheternas ventilationssystem har kontrollerats samt rengjorts för att ge bästa möjliga inomhusklimat.

Föreningen har under 2013 gått med i Grannsamverkan då detta visat sig minska risken för inbrott och öka de boendes trygghet.

Två städdagar har hållits då ytttermiljön hålls i gott skick med gemensamma insatser. Utöver detta har även en föreningskväll för alla medlemmar hållits där alla får möjlighet att träffas och lära känna de andra medlemmarna.

Arbetet med byte av ekonomisk förvaltare finaliserades under 2013 och byte sker vid årsskiftet 13/14.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

.

Övrig information

Brf Ängsnyckeln ligger i en expansiv och attraktiv del av Kungsbacka med bygget av Kolla parkstad i närområdet. Detta kommer på sikt att ge bättre medborgarservice, närhet till vård och handel mm och ytterligare stärka områdets attraktionskraft.

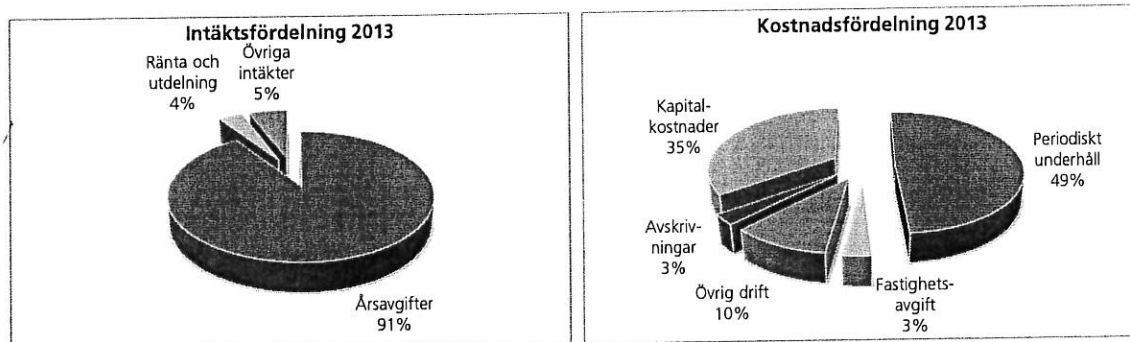
Föreningens ekonomi

Räntekostnader utgör en stor del av föreningens kostnader, och att hålla dessa på en låg nivå säkerställer att framtida investeringar kan göras utan att föreningens ekonomi ansträngs på sikt.

Under 2014 kommer lån att läggas om till en med största sannolikhet lägre ränta än nuvarande, vilket kommer att ge sänkta räntekostnader.

Föreningen är i övrigt mån om att hålla rörliga kostnader så låga som möjligt, varför vi kontinuerligt ser över försäkring, förvaltare mm.

Fördelning intäkter och kostnader:



gk

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 963 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	572	572	477	525
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 907	9 828	9 949	10 071
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	97	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	355	379	342	212

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 3 537 kronor per småhusenhet, dock högst 0,375 % av fastighetens taxeringsvärde.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 212 244
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	1 480 284
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-89 000
summa balanserat resultat	179 040

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 226 247
att i ny räkning överförs	1 405 287

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

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 695 444	1 695 444
Övriga rörelseintäkter		104 484	84 181
		<u>1 799 928</u>	<u>1 779 625</u>
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-57 048	-8 696
Reparationer		-2 675	-18 388
Periodiskt underhåll		-1 493 261	0
Taxebundna kostnader		-28 944	-294 917
Övriga driftskostnader		-148 522	-143 442
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-95 499	-92 124
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-61 750	-54 981
Personalkostnader		-51 441	-51 284
Avskrivningar		-87 241	-80 929
		<u>-2 026 380</u>	<u>-744 761</u>
RÖRELSERESULTAT		-226 452	1 034 864
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning långa placeringar		0	46 393
Försäljning värdepapper långa placeringar		66 685	15 868
Ränteintäkter		815	990
Räntekostnader		-1 053 292	-1 121 581
		<u>-985 791</u>	<u>-1 058 330</u>
ÅRETS RESULTAT		-1 212 244	-23 466

gh

gh
per
gh

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	75 330 335	75 417 576
	<u>75 330 335</u>	<u>75 417 576</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	75 330 335	75 417 576
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	92 508	29 685
Förutbetalda kostnader Not 4	0	59 446
	<u>92 508</u>	<u>89 131</u>
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 5		
Kortfristiga placeringar	117 245	1 037 550
	<u>117 245</u>	<u>1 037 550</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	182 368	105 944
SBC klientmedel i SHB	22 164	142 074
	<u>204 532</u>	<u>248 018</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	414 285	1 374 699
SUMMA TILLGÅNGAR	75 744 620	76 792 275 <i>gh</i>

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 996 000	29 996 000
Upplåtelseavgifter		14 544 000	14 544 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	1 226 247	1 137 247
		<u>45 766 247</u>	<u>45 677 247</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 391 284	1 503 750
Årets resultat		-1 212 244	-23 466
		<u>179 040</u>	<u>1 480 284</u>
SUMMA EGET KAPITAL		45 945 287	47 157 531
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	28 982 000	28 760 000
		<u>28 982 000</u>	<u>28 760 000</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	372 000	360 000
Leverantörsskulder		21 180	87 821
Skatteskulder		187 623	92 124
Övriga kortfristiga skulder		0	22 634
Upplupna kostnader	Not 9	110 614	191 755
Förutbetalda avgifter och hyror		125 916	120 410
		<u>817 333</u>	<u>874 744</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		75 744 620	76 792 275
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	31 460 000	31 460 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

gh

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 periodisering 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	100 år progressiv	100 år progressiv

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 695 444	1 695 444
	1 695 444	1 695 444

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	8 298	8 696
OVK Obl. Ventilationskontroll	48 750	0
	57 048	8 696

Reparationer		
Fastighet förbättringar	800	6 863
Lås	0	180
VVS	0	8 901
Ventilation	1 875	688
Tak	0	1 756
	2 675	18 388

Periodiskt underhåll		
Fasad	1 493 261	0
	1 493 261	0

Taxebundna kostnader		
Vatten	28 944	286 007
Sophämtning/renhållning	0	8 910
	28 944	294 917

Not 2, fortsättning	2013	2012
Övriga driftskostnader		
Försäkring	29 776	24 721
Samfällighetsavgift	118 746	118 721
	<u>148 522</u>	<u>143 442</u>
Fastighetskatt/Kommunal avgift	95 499	92 124
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	575	1 150
Revisionsarvode extern revisor	7 500	250
Föreningskostnader	7 539	7 599
Fritids och Trivselkostnader	0	1 210
Förvaltningsarvode	38 038	37 626
Förvaltningsarvoden övriga	0	575
Administration	3 788	2 261
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 310	4 310
	<u>61 750</u>	<u>54 981</u>
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	40 500	40 500
Sociala kostnader	10 941	10 784
	<u>51 441</u>	<u>51 284</u>
Avskrivningar		
Byggnad	87 241	80 929
	<u>87 241</u>	<u>80 929</u>
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	2 026 380	744 761 <i>gh</i>

gh
Am
gh

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	76 000 000	76 000 000
Utgående anskaffningsvärde	76 000 000	76 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-582 424	-501 495
Årets avskrivningar enligt plan	-87 241	-80 929
Utgående avskrivning enligt plan	-669 665	-582 424
Planenligt restvärde vid årets slut	75 330 335	75 417 576
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	22 250 000	22 250 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 916 000	20 916 000
Taxeringsvärde mark	13 473 000	13 473 000
	34 389 000	34 389 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	34 389 000	34 389 000
	34 389 000	34 389 000

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	29 776	29 776
Smekalles Äng	0	29 670
	0	59 446

Not 5	Antal andelar	Bokfört värde 2013-12-31	Anskaffningsvärde 2013-12-31	Bokfört värde 2012-12-31
KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
Nordea Räntefond	1 113	117 245	113 469	1 037 550
		117 245	113 469	1 037 550

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 996 000	0	0	29 996 000
Upplåtelseavgifter	14 544 000	0	0	14 544 000
Fond för yttre underhåll	1 226 247	89 000	0	1 137 247
Summa bundet eget kapital	45 766 247	89 000	0	45 677 247
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	1 391 284	-89 000	-23 466	1 503 750
Årets resultat	-1 212 244	-1 212 244	23 466	-23 466
Summa fritt eget kapital	179 040	-1 301 244	0	1 480 284
Summa eget kapital	45 945 287	-1 212 244	0	47 157 531

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 137 247	1 048 247
Reservering enligt stadgar	89 000	89 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 226 247	1 137 247

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek	3,510 %	9 587 000	9 707 000	2014-02-20
Nordea Hypotek	2,854 %	10 180 000	9 706 000	Rörligt lån
Nordea Hypotek	4,400 %	9 587 000	9 707 000	2014-02-19
Summa skulder till kreditinstitut		29 354 000	29 120 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-372 000	-360 000	
		28 982 000	28 760 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 494 000 kr.

Not 9	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
Vatten	0	57 868
Extern revisor	6 500	6 500
Ränta	104 114	127 387
	110 614	191 755

KUNGSBACKA den 29 14 2014

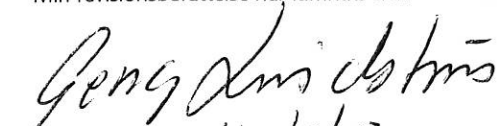

Nils-Peter Ekholm
Ledamot


Britt-Mari Larsson
Ledamot


Lars Samuelsson
Ledamot


Göran Sall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2, 5 2014


George ~~Lindblad~~ Lindström
Extern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsnyckeln, org.nr 716445-0715

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsnyckeln 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.

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 Bostadsrättsföreningen Ängsnyckeln 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 enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 ersättningsskyldig 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 den 2/5 2014



Georg Lindström

Godkänd revisor FAR