

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Västra Villastaden**

769604-2824

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Västra Villastaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

## **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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

### **Föreningens ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1999-05-17 hos Bolagsverket.  
Föreningens senaste stadgar registrerades 1999-05-31.  
Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999.

### **Styrelsen**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Marius Tremblay	ledamot, ordförande
Rolf Olmarker	ledamot, kassör
Lena Berg	ledamot, sekreterare
Kurt Arehammar	ledamot, teknik/underhåll
Andrea Bjurström	suppleant

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

Föreningens styrelse har hållit nio protokollförda styrelsemöten under året.  
Extra föreningsstämma hölls 2015-04-27 gällande fasadbyte.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners via Bostadrätternas Fastighetsförsäkring.

### **Revisorer**

Revisorsringen Sverige AB  
huvudansvarig revisor Kjell Eriksson

### **Valberedning**

Sven Edwall  
Björn Johansson

sammankallande

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Kungsbacka 2:14 i Kungsbacka kommun. Byggnaden består av 2 st enplans parhus och 8 st 2-plans parhus och omfattar 20 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 2 298 m<sup>2</sup>. Därtill ingår i fastigheten 11 mindre fristående byggnader för förråd, biluppställning samt restavfallsförvaring.  
Värdeår 2000.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
3	rokv	4
4	rok	14
5	rok	2

### Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har upphandlats via avtal av Revisorsringen Sverige AB.

Årets in- och utbetalningar	2015	2014
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>360 007</b>	<b>809 486</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	1 074 488	1 081 353
Finansiella intäkter	134	3 740
Förändring kortfristiga skulder	26 066	0
Ny belåning	0	171 500
	<b>1 100 688</b>	<b>1 256 593</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	624 258	1 210 146
Räntekostnader/finansiella kostnader	347 035	377 269
Anskaffningsvärde anläggningstillgång	121 961	0
Förändring kortfristiga fordringar	1 014	9 661
Förändring kortfristiga skulder	0	108 996
Amortering av föreningens lån	58 000	0
	<b>1 152 268</b>	<b>1 706 072</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>- 51 580</b>	<b>- 449 479</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>308 427</b>	<b>360 007</b>

### Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### Verksamhet under året som gått

#### *Följande arbeten har utförts*

Under året har styrelsen anordnat ett informationsmöte för att upplysa medlemmarna om problemet med våra enstegstätade putsfasader samt presentera olika förslag till åtgärd. Enligt beslut från efterföljande extrastämma har ett beslutsunderlag inför byte till träfasad tagits fram. Detta arbete har utförts av teknikgruppen, på uppdrag av styrelsen, dels genom att söka bygglov hos kommunen och dels genom att inhämta kostnadsuppgifter hos ett antal entreprenörer för fasadbytet. Styrelsen har även haft kontakt med banken avseende finansiering av fasadbytet och med Göteborgs Advokatsbyrå för att framföra ersättningskrav till JM angående fasadskadorna.

Vidare har styrelsen haft kontakt med Statkraft gällande nödvändiga åtgärder på våra värmeanläggningar.

Avtal har också tecknats med Defast för skötsel av våra gemensamma ytor, gräsmattor och planteringar.

#### *Inre besiktning*

Inre besiktning är utförd av respektive lägenhetsinnehavare och inrapporterat till styrelsens Teknikansvarige.

#### *Arbetsdagar*

Två arbetsdagar, en på våren och en på hösten har genomförts.

#### *Trivselsaktivitet*

Traditionsenligt bjöd styrelsen in medlemmarna till glöggmingel i samband med att den gemensamma Julgranen tändes.

### Verksamhet under det kommande året

Idag kända, och av styrelsen prioriterade och godkända arbeten som skall utföras:

- Inhämta beslut på extrastämma/årsstämma för genomförande av fasadbyte
- Handla upp en entreprenör och påbörja fasadbytet under hösten
- Fortsätta driva den juridiska processen mot JM
- Samarbeta med Statkraft för genomförande av åtgärder på värmeanläggningarna.

## **Medlemsinformation**

Föreningens 20 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets utgång upplåttna till 35 medlemmar. Vid verksamhetsårets ingång uppgick antalet medlemmar till 34.

Under året har en överlåtelse ägt rum inom föreningen.

*W*



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	1 074	1 081	1 059	1 080
Resultat efter finansiella poster	-225	-832	-56	106
Soliditet (%)	69,68	69,78	70,42	70,45
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,64	2,85	3,47	3,55
Genomsnittlig årsavgift / m <sup>2</sup> kr	434	434	434	434
Bokfört värde / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	19 404	19 493	19 636	19 653
Lån / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	5 717	5 742	5 668	5 684
Fastighetens belåningsgrad %	29	29	29	29
Vattenkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	39	31	27	36

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.  
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.  
Soliditet: Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-535 729
årets förlust	-224 932
	<b>-760 661</b>
behandlas så att	
reservering till underhållsfond	58 000
i anspråkstagande ur underhållsfond	-68 330
i ny räkning överföres	-750 331
	<b>-760 661</b>

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

*Handwritten mark*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01</b>	<b>2014-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2015-12-31</b>	<b>-2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 073 688	1 080 553
Övriga rörelseintäkter		800	800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 074 488</b>	<b>1 081 353</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-410 291	-1 013 755
Driftskostnader	4	-135 559	-116 730
Förvaltningskostnader	5	-50 207	-51 523
Personalkostnader	6	-28 201	-28 138
Avskrivningar		-328 261	-329 512
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-952 519</b>	<b>-1 539 658</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>121 969</b>	<b>-458 305</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		134	3 740
Räntekostnader		-347 035	-377 269
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-346 901</b>	<b>-373 529</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-224 932</b>	<b>-831 834</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-224 932</b>	<b>-831 834</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-224 932</b>	<b>-831 834</b>

*K*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	44 467 453	44 795 714
Maskiner och inventarier	8	0	0
Pågående om- och nybyggnationer	9	121 961	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 589 414</b>	<b>44 795 714</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 589 414</b>	<b>44 795 714</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5 332	6 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 936	18 091
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>25 268</b>	<b>24 254</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		308 427	360 007
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>308 427</b>	<b>360 007</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>333 695</b>	<b>384 261</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 923 109</b>	<b>45 179 975</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		31 835 000	31 835 000
Underhållsfond		228 536	170 536
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>32 063 536</b>	<b>32 005 536</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-535 729	354 105
Årets resultat		-224 932	-831 834
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-760 661</b>	<b>-477 729</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 302 875</b>	<b>31 527 807</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	13 079 505	13 137 505
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 079 505</b>	<b>13 137 505</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	58 000	58 000
Leverantörsskulder		27 290	8 215
Skatteskulder		289 334	283 720
Övriga skulder		2 834	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	163 271	164 728
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>540 729</b>	<b>514 663</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 923 109</b>	<b>45 179 975</b>

#### STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

##### Ställda säkerheter

##### *Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	13 767 000	13 767 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>13 767 000</b>	<b>13 767 000</b>

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

PC



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Inventarier	10 år

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	998 034	998 034
Utfakturering vatten	75 655	82 519
	<b>1 073 689</b>	<b>1 080 553</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	145 240	142 240
Fastighetsförsäkring	39 460	39 126
Reparationer fastighet	143 885	67 010
Underhåll fastighet	68 330	749 896
Väghållning/snöröjning	13 376	15 483
	<b>410 291</b>	<b>1 013 755</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2015	2014
El	10 752	12 800
Vatten/avlopp	89 407	71 705
Sophämtning/återvinning	28 833	25 714
Kabel-TV	6 567	6 511
	<b>135 559</b>	<b>116 730</b>

### Not 5 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Revisionskostnader	9 750	10 625
Ekonomisk förvaltning	19 732	24 389
Konsultarvoden	0	2 535
Föreningsavgifter	4 210	4 210
Administrativa kostnader	16 515	9 764
	<b>50 207</b>	<b>51 523</b>

### Not 6 Arvode och sociala kostnader

	2015	2014
<b>Arvode styrelse samt sociala kostnader</b>		
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar	22 250	22 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	5 951	5 938
<b>Totala löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>28 201</b>	<b>28 138</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 602 000	45 602 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 602 000</b>	<b>45 602 000</b>
Ingående avskrivningar	-806 286	-478 025
Årets avskrivningar	-328 261	-328 261
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 134 547</b>	<b>-806 286</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>44 467 453</b>	<b>44 795 714</b>
Taxeringsvärden byggnader	15 234 000	15 255 000
Taxeringsvärden mark	11 855 000	9 698 000
	<b>27 089 000</b>	<b>24 953 000</b>
Bokfört värde byggnader	34 467 453	34 795 714
Bokfört värde mark	10 000 000	10 000 000
	<b>44 467 453</b>	<b>44 795 714</b>

*Me*

### Not 8 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 375	18 375
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 375</b>	<b>18 375</b>
Ingående avskrivningar	-18 375	-17 124
Årets avskrivningar	0	-1 251
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 375</b>	<b>-18 375</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Pågående om- och nybyggnationer

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	121 961	0
	<b>121 961</b>	<b>0</b>

### Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Under- hållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	31 835 000	170 536	354 105	-831 834
Disposition av föregående års resultat:		58 000	-889 834	831 834
Årets resultat				-224 932
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 835 000</b>	<b>228 536</b>	<b>-535 729</b>	<b>-224 932</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

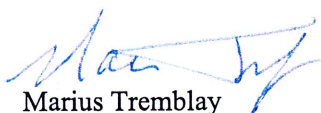
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	3,29	2016-10-25	3 179 858	3 179 858
Swedbank Hypotek	2,88	2017-08-28	7 268 289	7 268 289
Swedbank Hypotek	0,684	90 dgr	2 689 358	2 747 358
			<b>13 137 505</b>	<b>13 195 505</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			58 000	58 000

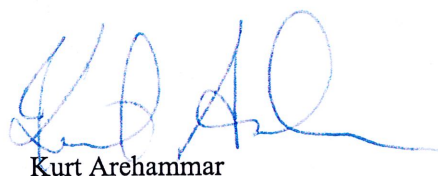
*M*

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Upplupna arvode styrelse, löner & andra ersättningar	11 125	11 125
Upplupna sociala avgifter	3 495	3 495
Upplupna räntekostnader	40 982	41 034
Förutbetalda avgifter/hyror	88 976	88 976
E-On	1 294	825
Swedbank	316	315
Revisionsarvode	11 000	11 875
Revisorsringen	6 083	7 083
	<b>163 271</b>	<b>164 728</b>

Kungsbacka den 2 maj 2016

  
Marius Tremblay

  
Kurt Arehammar

  
Rolf Olmarker

  
Lena Berg

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2016



Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

**Brf Västra Villastaden**

Organisationsnummer 769604-2824

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Västra Villastaden år 2015.

#### *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 revisions sed 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 ändamålsenligt 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 tillräcklig 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 2015 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Västra Villastaden för år 2015.

### *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 lagen om ekonomiska föreningar.

### *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 revisionsd i Sverige.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 4 / 5 2016  
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson  
Auktoriserad revisor