

Brf Västerport 20 i Malmö
Org nr 769608-5690

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens sammansättning

Pär Walberg	Ledamot
Henrik Grotte	Ledamot
Olle Qvarnström	Ledamot
Kersti Eriksson	Suppleant
Eva Walberg	Suppleant
Annika Jögi	Suppleant
<u>Extern Revisor</u>	<u>Föreningsrevisor</u>
KPMG AB	Maria Erlandsson

Styrelsemöten

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 juni 2013.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Västerport 20 i Malmö med därpå uppfört bostadshus med totalt 13 lägenheter samt en lokal. 11 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och två lägenheter med hyresrätt. Huset är uppfört 1884 och är delvis ombyggt och renoverat 1977, 1983 och 1999. Fastighetens adress är Västergatan 40 i Malmö.

Fastighetens yta fördelar sig enligt nedan:

8 st 3 rum och kök	902 kvm
1 st 4 rum och kök	168 kvm
1 st 5 rum och kök	124 kvm
3 st 6 rum och kök	452 kvm
<u>1 st lokal</u>	<u>115 kvm</u>
	1 761 kvm

Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning och Lars Hansson i Skåne AB har tagit hand om den löpande fastighetsskötseln.

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar.



Fastighetsförbättringar

Under 2008 genomfördes flera stora förbättringsarbeten av fastigheten. Taket sandblästrades och målades, fasaderna reparerades och gatufasaderna vitmålades. Fastighetens samtliga fönster besiktigades och omfattande reparationsarbeten och målning genomfördes. Det lilla trapphuset på gården renoverades och försågs med värmeradiator. Under hösten 2008 anlades en trädgård på gården, med upphöjda rabatter och murade sittplatser. Samtidigt förbättrades avrinningen av dagvatten. Trädgården designades av Tengvalls trädgårdar som också utförde arbetet.

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi. Årsavgifterna höjdes senast med 5 % per den 1 juli 2009.

Resultat och ställning (Tkr)

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 130	1 128	1 126	1 125
Rörelseresultat	231	327	316	326
Resultat ef. finansiella poster	-74	14	-31	49
Balansomslutning	19 952	19 975	20 018	20 189
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	529	529	529	529
Fond för yttre underhåll	537	462	387	312

Framtida justering av avskrivningar

Från och med 2014 gäller de nya så kallade K2/K3-regelverken vid upprättande av bokslut. Detta innebär bland annat att avskrivningsplanen för föreningens byggnad kommer att behöva ses över, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader. Styrelsen, som ansvarar för avskrivningsplanen, arbetar med att se över denna så att den överensstämmer med kommande regelverk.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	-434 861
Årets resultat före fondförändring	-73 566
Avsättning till underhållsfond	-75 000
	<hr/>
Summa underskott	-583 427
	<hr/>
Balanseras i ny räkning	-583 427

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

SK

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter		747 756	747 756
Hyror intäkter	2	382 679	379 836
Summa nettoomsättning		1 130 435	1 127 592
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-180 528	-95 963
Driftskostnader	4	-396 984	-380 398
Externa rörelsekostnader	5	-61 946	-62 385
Fastighetsskatt och fastighetsavgifter		-27 420	-29 795
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-233 020	-232 326
Summa kostnader		-899 898	-800 867
Rörelseresultat		230 537	326 725
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		17	5 548
Bankkostnader		-2 891	-3 356
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-301 229	-315 036
Summa resultat från finansiella poster		-304 103	-312 844
Resultat efter finansiella poster		-73 566	13 881
Årets resultat		-73 566	13 881

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	18 639 262	18 872 282
Summa anläggningstillgångar		18 639 262	18 872 282
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		1 101	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	69 737	30 745
		70 838	30 745
Kassa och bank	9	1 242 348	1 102 822
Summa Omsättningstillgångar		1 313 186	1 133 567
SUMMA TILLGÅNGAR		19 952 448	20 005 849

JA

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		10 497 361	10 497 361
Upplåtelseavgifter		-	-
Underhållsfond		536 779	461 779
		<hr/>	<hr/>
		11 034 140	10 959 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-434 861	-373 742
Avsättning till underhållsfond		-75 000	-75 000
Årets resultat		-73 566	13 881
		<hr/>	<hr/>
		-583 427	-434 861
Summa Eget Kapital		10 450 713	10 524 279
		<hr/>	<hr/>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11	9 242 200	9 294 800
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		9 242 200	9 294 800
		<hr/>	<hr/>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		23 242	43 640
Övriga kortfristiga skulder		-	4 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	236 293	135 560
Skatteskulder		-	3 530
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		259 535	186 770
		<hr/>	<hr/>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 952 448	20 005 849
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		12 084 000	12 084 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

JW

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Utöver fastighetsskatt är det vissa föreningar som betalar inkomstskatt. Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Underlaget för inkomstskatt utgörs av bland annat ränteintäkter som inte hör till fastigheten, utdelning och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter, samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Beskattningsbara underlaget minskas med eventuella tidigare skattemässiga underskott. Föreningen har inget tidigare skattemässigt underskott.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisningarna från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut från styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Värderingsprincip

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Byggnaden skrivs av progressiv annuitetsplan över 100 år. Årets avskrivning motsvarar 0,772 % av byggnadens anskaffningsvärde.

Fastighetsförbättringar skrivs av enligt en rak plan över 10 respektive 20 år.

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Hyresintäkter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Hyresintäkter, bostäder	244 236	244 236
Hyresintäkter, lokaler	138 443	135 600
Summa	<u>382 679</u>	<u>379 836</u>

Not 3 Underhållskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Reparation och underhåll, inre allmänt	-54 493	-40 190
Reparation och underhåll, yttre allmänt	-	-23 898
Reparation och underhåll, bostäder	-66 700	-24 134
Reparation och underhåll, hissar	-59 335	-7 741
Summa	<u>-180 528</u>	<u>-95 963</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Uppvärmning	-213 652	-203 387
El	-22 861	-22 172
Vatten och avlopp	-41 910	-39 561
Renhållning	-22 112	-20 896
Fastighetsskötsel och städning	-35 550	-34 945
Kabel-TV	-11 024	-10 968
Försäkringar	-32 072	-30 770
Snöröjning och gångbanor	-17 803	-17 699
Summa	<u>-396 984</u>	<u>-380 398</u>

Not 5 Externa rörelsekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ekonomisk förvaltning	-37 448	-37 036
Övrig administration	-4 719	-3 000
Revisionsarvode	-12 078	-12 078
Styrelsearvoden	-5 000	-5 000
Övriga kostnader	-2 701	-5 271
	<hr/>	<hr/>
	-61 946	-62 385

Not 6 Räntekostnader

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader fastighetslån	-301 229	-315 036
	<hr/>	<hr/>
Summa	-301 229	-315 036

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 788 403	17 788 403
Fastighetsförbättringar	2 717 154	2 717 154
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 505 557	20 505 557
Ingående ackumulerade avskrivningar, byggnad	-840 244	-745 193
Ingående ackumulerade avskrivningar, fast.förbättringar	-793 031	-655 756
Årets avskrivning fastighetsförbättringar	-137 275	-137 275
Årets avskrivning byggnad	-95 745	-95 051
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 866 295	-1 633 275
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	18 639 262	18 872 282

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
(Not 7 forts.)		
<i>Varav:</i>		
- Byggnad	11 471 244	11 566 988
- Mark	5 381 170	5 381 170
- Port	106 296	115 077
- Tak/Fasad/Balkonger	795 580	855 980
- Trapphus	623 781	672 638
- Trädgårdsanläggning	198 581	212 765
- Ombyggnation hiss	39 933	42 152
- Portsystem	22 677	25 512
	<hr/>	<hr/>
	18 639 262	18 872 282
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 638 000	13 447 000
Taxeringsvärde mark	10 531 000	7 758 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	24 169 000	21 205 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Försäkringspremier	28 172	26 438
Kabel-TV	2 894	2 751
Skadeersättning, Länsförsäkringar	37 114	-
Övriga poster	1 557	1 556
	<hr/>	<hr/>
Summa	69 737	30 745

Not 9 Kassa och bank

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Transaktionskonto	1 242 234	1 102 708
Handkassa	114	114
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 242 348	1 102 822

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2011-12-31	10 497 361	386 779	-342 882	-30 860
Insatser	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		75 000	-75 000	
Balansering av föregående års resultat			-30 860	30 860
Årets resultat				<u>13 881</u>
Eget kapital 2012-12-31	10 497 361	461 779	-448 742	13 881
Insatser	-			
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		75 000	-75 000	
Balansering av föregående års resultat			13 881	-13 881
Årets resultat				<u>-73 566</u>
Eget kapital 2013-12-31	10 497 361	536 779	-509 861	-73 566

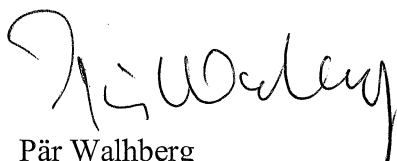
Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea	2,400	2015-10-21	2 551 100	2 577 400
Nordea	2,935	Rörligt	2 551 100	2 577 400
Nordea	4,000	2015-06-17	2 640 000	2 640 000
Nordea	2,935	Rörligt	1 500 000	1 500 000
Totalt			9 242 200	9 294 800

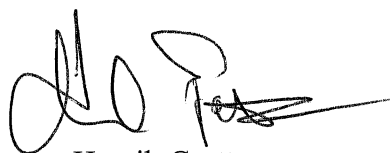
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	67 358	54 064
Upplupna räntor	8 026	8 335
Upplupna driftskostnader	43 238	50 661
Upplupna revisions- och styrelsearvoden	27 500	22 500
Upplupna underhållskostnader	90 172	-
Summa	<u>236 294</u>	<u>135 560</u>

Malmö 2014-



Pär Walhberg



Henrik Grotte



Olle Qvarnström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-05-12



KPMG AB
Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor



Maria Erlandsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västerport 20, org.nr 769608-5690

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västerport 20 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga 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 Brf Västerport 20:s finansiella ställning per den 31 december 2013 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.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen tillämpar föreningen en progressiv avskrivningsplan på föreningens byggnad. Bokföringsnämnden har under 2014 beslutat att förtydliga kommande K2-regelverk. Det har klargjorts att progressiv avskrivning av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod.

Anpassningar till kommande regelverk kan innebära väsentlig påverkan på föreningens resultat- och balansräkning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Västerport 20 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

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 revisionssed i Sverige.

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

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 12 maj 2014

KPMG AB



Jonas Nihlberg
Auktoriserad revisor

Maria Erlandsson
Lekmannarevisor