

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Västra Åkanten**

769625-4221

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Västra Åkanten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2013 t.o.m. 31 december 2013, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

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

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

### **Föreningens fastighet**

Föreningen har den 1 mars 2013 förvärvat fastigheten Kviberg 741: 187 i Göteborgs kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart har ännu ej erhållits.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av två flerbostadshus i 5 våningar med totalt 65 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 051 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 45 parkeringsplatser.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen har genom Entreprenören en byggförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB och en byggsäkerhetsförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd i källaren.

Cykelrum finns i källaren i huset på grannfastigheten Kviberg 741:188 (Brf Östra Åkanten).

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna (ga:47 och 48) tillsammans med andra fastigheter i området avseende vägar, parkering, grönytor, belysning, dagvattenledningar och sopsuganläggning.

Denna gemensamhetsanläggning förvaltas av Öster om Bellevue samfällighetsförening.

Föreningen kommer också att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende plantering, belysning, dagvattenledningar och cykelrum tillsammans med andra fastigheter inom kvarteret (Brf Havtornet, Brf Åkerbäret, Brf Östra Åkanten).

### **Förvaltning**

#### Teknisk förvaltning

Föreningen kommer att teckna avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar bl. a. fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen kommer att teckna avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2015.

## **Föreningens ekonomi**

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 mars 2013. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 13 mars 2013.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark är beräknad till 154 776 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 41 991 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 109 715 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas den totala årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca. 781 kr/m<sup>2</sup> och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 27 841 kr/m<sup>2</sup>.

### Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Swedbank om 125 000 000 kr per den 31 december 2013, varav utnyttjad del är 117 952 000 kr, och har tecknat avtal med Swedbank avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

### Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens kostnader och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 1 oktober 2014.

### Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningsvärde	154 776 000	Lån	41 991 000
		Insatser	67 724 000
		Upplåtelseavgifter	45 061 000
	<u>154 776 000</u>		<u>154 776 000</u>

### Ny god redovisningssed

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2014. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade 97 (4) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under mars 2014. Vid årets slut var 63 (-) bostadsrätter upplåtna. Under året ha 0 (-) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att 0 (-) lägenheter upplåtits i andra hand.

### Planerad verksamhet för kommande år

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under augusti 2014.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2013 haft följande sammansättning:

Håkan Nilsson	Ledamot	1)	Ordförande
Jonas Wedberg	Ledamot	1)	
Hans Carlsson	Ledamot		
Birgitta Mägi	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit 2 (1) st protokollförda sammanträden. Under året har 0 (0) extra föreningsstämmor hållits.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Peter Larsson

### Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 oktober 2012.

### **Resultatdisposition**

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

### **Föreningens ekonomiska ställning**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	1	93 976 000	0
Mark	2	25 800 000	0
		<b>119 776 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>119 776 000</b>	<b>0</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordran JM AB		2 850 706	0
<i>Kassa och bank</i>		738 098	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 588 804</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>123 364 804</b>	<b>0</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		5 380 000	0
<b>Långfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		117 952 000	0
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		14 054	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		18 750	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>32 804</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>123 364 804</b>	<b>0</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		Inga	Inga
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Anläggningstillgångar

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnader åsätts värdeår.

#### Avskrivningsprincip

Byggnaden skrivs av enligt en progressiv avskrivningsplan vilket innebär att de årliga avskrivningarna är låga i början av avskrivningstiden och ökar därefter successivt. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

Årets avskrivningar uppgår till 0 kronor (- kronor).

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Omsättningstillgångar

##### **Fordringar**

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

##### **Betald skatt**

Betald skatt beräknas som förändring av skatteskuld med tillägg av årets bokförda skattekostnad.

##### **Likvida medel**

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt likvida medel på avräkningskonto hos förvaltaren och kortfristiga finansiella placeringar.

#### Övrigt

##### **Anställda**

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

## Noter

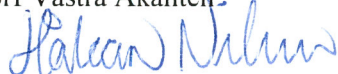
### Not 1 Byggnader under uppförande

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	93 976 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>93 976 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>93 976 000</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärden byggnader	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

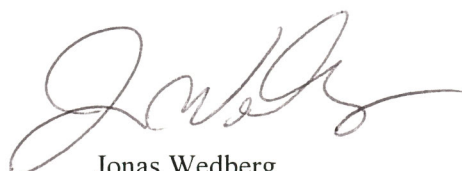
### Not 2 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Inköp	25 800 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 800 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 800 000</b>	<b>0</b>
Taxeringsvärden mark	8 000 000	0
	<b>8 000 000</b>	<b>0</b>

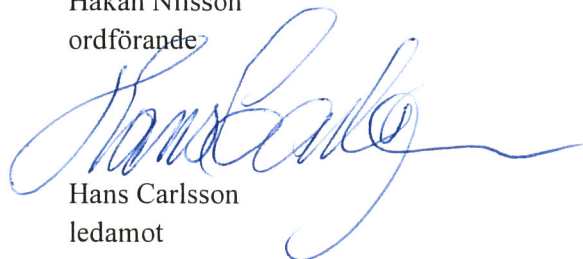
Göteborg den 25 april 2014  
Brf Västra Åkanten



Håkan Nilsson  
ordförande



Jonas Wedberg  
ledamot



Hans Carlsson  
ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-28  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Peter Larsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Västra Åkanten, org. nr 769625-4221

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Åkanten för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

#### *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.

#### *Revisorernas 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 revisionssed 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 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 Bostadsrättsföreningen Västra Åkantens finansiella ställning per den 31 december 2013 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Åkanten för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorernas ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 28 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers



Peter Larsson  
Auktoriserad revisor