

Årsredovisning för
Brf Nidingen i Kungsbacka

769623-9354

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7-8
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nidingen i Kungsbacka, 769623-9354 får härmed avge årsredovisning för 2015.

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungsbacka, Kungsbacka kommun, registrerades hos Bolagsverket den 11 november 2011. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 24 januari 2014. Gällande stadgar registrerades 19 december 2013.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer valda på ordinarie föreningsstämma den 2015

Lars Lundin	Styrelseordförande, kassör
Ingvar Orrelid	Sekreterare
Anette Stenborg	Styrelseledamot
Thomas Molinsky	Styrelseledamot

Ingela Hätting	Styrelsesuppleant
Mariana Munteanu	Styrelsesuppleant

14 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade dessutom att anta styrelsens förslag till stadgeändringar - första beslutet.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

Till revisor valdes Johannes Aasa med Jörgen Götehed som suppleant, båda från BoRevision i Sverige AB.

Valberedning

Valberedningen består av Sune Blom (sammankallande), Jonas Nordanskog och Lina Hjalmarsson.

Firmateckning

Föreningen firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, är innehavare av fastigheten Kolla 5:63 i Kungsbacka kommun. Byggnaden har färdigställts under 2014 och består av ett flerbostadshus med tre trapphus. Fastighetens adress är Gnejsvägen 60 - 64.

Lägenhetsfördelning

1 rum & pentry	1 st
2 rum & kök	4 st
3 rum & kök	19 st
4 rum & kök	8 st
	32 st

Bostadsyta: 2 610 kvm Markareal: 2 484 kvm

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källare alternativt i gårdshuset.

Föreningen har 14 parkeringsplatser på fastigheten som hyrs ut till medlemmarna.



Inflyttning skedde i slutet av mars 2014. Vid utgången av året var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under året har det skett fem (fg. år fyra) överlåtelse. Föreningen hade vid årets utgång 51 (fg. år 50) medlemmar.

Grusgången mellan huset och parkeringen asfalterades under våren 2015. I parkeringarna. Alla träden på inngården har tyvärr vissnat och kommer att tas bort. Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkrings i Trygg Hansa som inkluderar bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Den nya avskrivningsplanen innebär att föreningen redovisar en förlust för 2014 och kommer att visa förluster de kommande åren.

Årsavgifter

I Brf Nidingen i Kungsbacka tillämpas valbara insatser. Inför upprättande av den ekonomiska planen, hade alla hushåll möjlighet att välja en av fyra olika nivåer av s.k. överinsats, specifika för respektive lägenhet. Den högsta insatsen motsvarar bostadsrättens andel av den ursprungliga lånefinansierade anskaffningskostnaden. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat överinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två driftkostnader, m.m.

Föreningen tillämpar individuell mätning av förbrukning av uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsansvarig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Föreningen behöver dock inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Det som föreningen behöver ta ut årsavgift för, är för att kunna betala sina löpande räkningar och för att kunna göra en avsättning för framtida underhållskostnader.

Styrelsen har beslutat att 2014 års kompensation för den positiva skillnaden mellan budgeterad och faktisk ränta på ursprungligt lån, enligt andelstal 1, ska sättas undan och användas vid kommande räntehöjningar. Beloppet är fördelat på respektive lägenhet efter lägenhetens andelstal för kapital.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften och parkeringshyran med 4,0 % från 2016.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 645,3 (fg. år 620,5) per kvm.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När det finns en underhållsplan skall avsättning ske enligt denna.

Nyckeltal	2015-12-31	2014-12-31
Genomsnittlig årsavgift, kr/kvm	645	621
El. kr/kvm	28	-
Fjärrvärme, kr/kvm	53	-
Räntekostnader, kr/kvm	228	-
Lånekostnad, kr/kvm	8 560	8 598
Saldo fond för yttre underhåll	46 000	-
Nettoomsättning	1 739 588	806 327
Resultat efter finansiella poster	-317 496	-451 402
Soliditet	78,9 %	78,0%

Kostnadsutfallet 2014 avser endast del av år, vilket ger missvisande värden. ** Den bokförda kostnaden för vatten 2015 är missvisande pga en stor retroaktiv återbetalning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET



VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER RÄKENSKAPSÅRET

Bygglov har sökts för inglasning av balkongerna. Bygglov har erhållits för att sätt upp skärmtak över ingångarna på Gnejsvägen.

En joniseringsmaskin har satts upp i soprummet för att ta bort den dåliga lukten.

Styrelsen har upptäckt att föreningen har fel tariff gällande elen för fastigheten. Detta har inneburit att föreningen har betalt för mycket. Utredning pågår hos Veidekke Bostad AB.

Det har bildats en trivselgrupp för att ordna gemensamma aktiviteter. I december ordnade gruppen en liten glöggfest i trappuppgång nr 60 vilket va mycket uppskattat.

Förvaltning

Brf-Ekonomen i Stockholm AB anlitas för ekonomisk förvaltning 2015. Från 2016 anlitas SBC.

Kungsrikets Fastighetsservice AB har anlitats för fastighetsskötsel, trappstädning och jour från 1 april 2015..

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
ansamlad förlust	-523 402
årets resultat	-317 496
Totalt	-840 898
disponeras för	
avsättning till yttre underhållsfond	46 000
balanseras i ny räkning	-886 898
Summa	-840 898

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning	1	1 739 588	806 327
Övriga rörelseintäkter	2	1 130	76 820
		<u>1 740 718</u>	<u>883 147</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-621 654	-449 484
Personalkostnader	3	-42 950	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-799 860	-599 895
Rörelseresultat		<u>276 254</u>	<u>-166 232</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		691	64 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-594 441	-349 268
Resultat efter finansiella poster		<u>-317 496</u>	<u>-451 402</u>
Resultat före skatt		<u>-317 496</u>	<u>-451 402</u>
Årets resultat		<u>-317 496</u>	<u>-451 402</u>

Resultaträkningen för 2014 speglar perioden från månadsskiftet efter avräkningstidpunkten med entreprenören och framåt, dvs fr.o.m. den 1 juli t.o.m. den 31 december 2014.

Resultaträkningen 2014 inkluderar även erhållen ersättning från entreprenören avseende avskrivning samtavsättning till yttre underhållsfond för perioden 1 januari - 30 juni 2014, med 50 688 kronor och täckning av tidigare underskott med 26 000 kronor.



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	106 604 945	107 404 805
		106 604 945	107 404 805
Summa anläggningstillgångar		106 604 945	107 404 805
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 517	454 202
Övriga fordringar		-	25 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	15 095	50 728
		17 612	530 927
<i>Kassa och bank</i>		796 140	1 018 111
Summa omsättningstillgångar		813 752	1 549 038
SUMMA TILLGÅNGAR		107 418 697	108 953 843



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		85 513 000	85 513 000
Fond för yttre underhåll		46 000	-
		85 559 000	85 513 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-523 402	-26 000
Årets förlust		-317 496	-451 402
		-840 898	-477 402
Summa eget kapital		84 718 102	85 035 598
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	22 242 000	22 342 000
		22 242 000	22 342 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		41 025	169 985
Skatteskulder		65 025	70 800
Övriga skulder	10	-	960 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	252 545	274 935
		458 595	1 576 245
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 418 697	108 953 843

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsinteckning	22 492 000	22 492 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Värderingsprinciper m m

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

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade under 2013 samtliga andelar i Polytelis Ost Ekonomisk förening (769617-0781) som var ägare till 3/4-delar av fastigheten Kolla 5:22 i Kungsbacka kommun för 7 720 000 kronor. Polytelis Ost Ekonomisk förening överlät därefter samtliga sina rättigheter och skyldigheter, inklusive fastigheten, för bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Förvärvet redovisas enligt RedU9, alternativ 2.

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 7 710 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Yttre underhållsfond.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.



Skatter

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattnings sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2014. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder från första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2015 till och med 2030.

Entreprenören har stått kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret, 2014.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnader skrivs av från och med 2014 enligt en hundraårig linjär avskrivningsplan. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter	1 619 361	769 427
Hysesavgifter	76 137	36 900
Individuell mätning	44 090	
Nettoomsättning	1 739 588	806 327

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Avräkning med entreprenören	-	76 688
Övrigt	1 130	132
Övriga rörelseintäkter	1 130	76 820

Not 3 Anställda och personalkostnader



Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Löner och andra ersättningar:	37 549	-
Summa	37 549	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	5 401	-

Not 4 Driftkostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel & städning	131 357	125 917
Snöröjning	8 275	-
Hisskostnader	29 475	-
Reparationer	4 439	1 979
El	71 979	34 485
Fjärrvärme	137 055	50 431
Vatten	94	101 633
Fastighetsförsäkring	16 379	15 337
KabelTV, Bredband	102 631	51 657
Renhållning	37 940	10 730
Förvaltningskostnader	57 100	40 675
Revision	13 750	
Individuell mätning	-	13 600
Övriga kostnader	11 180	3 040
Driftkostnader	621 654	449 484

**Not 5 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och mark	799 860	599 895
Summa	799 860	599 895

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	108 004 700	28 018 700
-Nyanskaffningar	-	30 971 716
-Omklassificering	-	49 014 284
	108 004 700	108 004 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-599 895	-
-Årets avskrivning enligt plan	-799 860	-599 895
	-1 399 755	-599 895
Redovisat värde vid årets slut	106 604 945	107 404 805
-varav mark	28 018 000	28 018 000
Taxeringsvärde, mark	6 400 000	1 443 750
Taxeringsvärde, byggnad	28 000 000	-

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 7 710 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Bredband/KabelTV	-	25 320
Återvinning	5 362	5 362
Vidarefakturerering Veidekke	-	20 046
Fastighetsförsäkring	5 460	-
Upplupna avgifter	4 273	-
Redovisat värde vid årets slut	15 095	50 728

Not 8 Eget kapital

	Insats kapital	Yttre underhållsfond	Ansamlad förlust
Vid årets början	85 513 000	-	-477 402
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Fond för yttre underhåll		46 000	-46 000
Årets resultat			-317 496
Vid årets slut	85 513 000	46 000	-840 898

Not 9 Långa skulder till kreditinstitut

	2015-12-31	2014-12-31
Swedbank lån 2854731854, ffd 19-12-18, 1,60 %	7 342 000	7 442 000
Swedbank lån 2854350366, ffd 18-10-25, 3,61 %	7 500 000	7 500 000
Swedbank lån 2854350457, ffd 16-10-27, 3,073%	7 500 000	7 500 000
	22 342 000	22 442 000
varav kortfristig del	-100 000	-100 000
Redovisat värde vid årets slut	22 242 000	22 342 000

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Förskott på insatser	-	-
Avräkningsskuld till entreprenören	-	914 204
Övriga skulder	-	46 321
Redovisat värde vid årets slut	-	960 525

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Räntekostnader	46 925	35 870
Förutbetalda avgifter & hyror	141 261	152 775
Revision	15 000	15 000
Fjärrvärme	34 632	19 593
El	12 599	14 025
Vatten	-	19 854
Fastighetsskötsel	-	11 463
Övriga kostnader	2 128	6 355
Redovisat värde vid årets slut	252 545	274 935

Underskrifter


Kungsbäcka 2016-03-26



Lars Lunding
Styrelseordförande



Thomas Molinsky



Anette Stenberg



Ingvar Örrlid



Jan Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04-12



Johannes Aasa
BoRevision i Sverige AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungsbacka, org.nr. 769623-9354.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nidingen i Kungsbacka för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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.

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 revisionsssed 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 2015 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 Nidingen i Kungsbacka för räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31.

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 av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

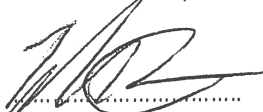
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 12 april 2016



Johannes Aasa

BoRevision AB

