

Brf Bryggudden 1, Karlstad
Org nr 769622-9991

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler i markplan till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningsfrågor

Föreningen har förvärvat fastigheten Koggen 1, Karlstad 2013-04-02. Fastigheten består av ett flerbostadshus i 19 våningar samt etage med 62 bostadsrättslägenheter och två bostadsrättslokaler. Tomtareal: 1 778 kvm.

Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rok
31 st 3 rok
24 st 4 rok
2 st 5 rok

Den totala boytan är ca 6 832 kvm och lokalytan är ca 170 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen med ett belopp motsvarande minst 20 kr per kvm bostadsarea för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 24 överlåtelse skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under det kommande året

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilket innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.



Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2013-06-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lars Ohlsson	Ledamot	Ordförande
Niklas Jakobsson	Ledamot	Sekreterare
Louise Billinger	Ledamot	
Peter Stoor	Ledamot	
Per Ullbrandt	Suppleant	
Martin Wallentinsson	Suppleant	

Vid stämman avgick Lena Kvillerud, Wille Osterman, Sture Emanuelsson och Carina Johansson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har reserverats med 15 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Anders E Hallgren	Ordinarie
Göran Aronsson	Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2012-11-05.

Avräkning mot Uddprojektet Ett AB

Avräkningsdag har satts till 2013-04-02.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2013-12-31	Amortering år 2014
Nordea hypotek	3,250%	2018-03-21	6 401 625	64 500
Nordea hypotek	2,850%	2016-03-16	11 000 000	0
Nordea hypotek	2,115%	rörligt	11 000 000	0
Nordea hypotek	2,115%	rörligt	4 049 342	0

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 32 128 467 kr om fem år.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2014.



Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 2013. För åren 2014-2028 betalar föreningen ingen fastighetsavgift. För lokaler beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	619 732
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-140 000
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>479 732</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

att i ny räkning överförs	479 732
	<hr/>
	<u>479 732</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning.



Resultaträkning	Not	2013
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder		2 226 543
Övriga intäkter		10 750
Summa nettoomsättning		2 237 293
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Arvode för teknisk förvaltning		-64 145
El		-42 923
Värme		-237 070
Vatten och avlopp		-61 486
Renhållning		-28 556
Snöröjning		-1 240
Fastighetsförsäkring		-25 404
Kabel-TV		-97 889
Hyra lokaler		-35 449
Övriga driftskostnader		-10 321
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-604 483
Övriga kostnader		
Styrelsearvode		-15 000
Revisionsarvode		-12 000
Arvode för ekonomisk förvaltning		-83 965
Administrationskostnader		-6 054
Sociala avgifter		-4 700
Summa övriga externa kostnader		-121 719
Avskrivning	2	-228 693
		-350 412
Resultat före finansiella poster		1 282 398

Resultaträkning	Not	2013
------------------------	------------	-------------

Resultat från finansiella investeringar		
--	--	--

Ränteintäkter		1 544
Räntekostnader för fastighetslån		-664 210
Utdelning på aktier i dotterbolag	1	33 693 000
Nedskrivning av aktier		-33 693 000

Summa resultat från finansiella investeringar		-662 666
--	--	----------

Resultat efter finansiella poster		619 732
--	--	---------

Årets vinst		619 732
--------------------	--	---------



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	1, 2	253 492 105	-
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Aktier i dotterbolag	1, 3	100 000	-
Summa anläggningstillgångar		253 592 105	0
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avräkning Uddprojektet 1 AB		78 468	-
Övriga kortfristiga fordringar		2 066	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 902	-
		134 436	0
Bank		2 193 917	4 328 097
Summa omsättningstillgångar		2 328 353	4 328 097
Summa tillgångar		255 920 458	4 328 097



Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	4		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		222 330 600	-
Föreningens fond för yttre underhåll		6 100	-
Fond för konstnärlig utsmyckning		77 500	-
		<hr/>	<hr/>
		222 414 200	0
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Årets vinst		619 732	-
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		223 033 932	0
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		32 450 967	-
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		32 450 967	0
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		153 840	-
Avräkning Uddprojektet 1 AB		-	118 097
Övriga kortfristiga skulder		263	-
Inbetalda förskottsavgifter		-	4 210 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		281 456	-
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		435 559	4 328 097
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		<u>255 920 458</u>	<u>4 328 097</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		35 000 000	-
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed (bokföringsnämndens allmänna råd) förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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.

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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



Noter

Not 1 Förvärv av fastighet via aktiebolag

Förvärvet av föreningens fastighet Koggen 1 har gjorts genom att föreningen förvärvade aktierna i Uddprojektet Ett AB i vilket bolag fastigheten fanns. I samband med tillträdet av aktierna såldes fastigheten över från bolaget till föreningen. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens marknadsvärde. Efter att bolaget överfört fastigheten till föreningen kvarstår endast aktiekapitalet som värde i bolaget varför föreningen har skrivit ned värdet av aktierna till 100 000 kr motsvarande aktiekapitalet.

Då fastigheten överfördes till föreningen var den sedan upptagen i föreningens bokföring till ett värde väsentligt lägre än fastighetens marknadsvärde vilket motsvarar det värde fastigheten åsattes då föreningen förvärvade bolaget. Mellanskillnaden mellan fastighetens marknadsvärde och det värde föreningen förvärvat fastigheten för anses dock utgöra en aktieutdelning från det förvärvade dotterbolaget och motsvarande värde ökar därmed det bokförda värdet på fastigheten. Denna redovisning har gjorts med tillämpning av FAR:s uttalande RedU 9.

Skattemässigt anses fastigheten förvärvad för det värde den förvärvades från Uddprojektet Ett AB, 217 747 000 kr.

Not 2 Byggnader och mark

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Värdeöverföring vid förvärv av fastighet enligt RedU 9	253 720 798	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 720 798	0
Årets avskrivningar	-228 693	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 693	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>253 492 105</u>	<u>0</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	93 000 000	-
Taxeringsvärde mark	1 700 000	-
	<u>94 700 000</u>	<u>0</u>



Not 3 Andelar i koncernföretag

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
- Inköp	33 793 000	-
Utgående anskaffningsvärden	33 793 000	0
- Årets nedskrivningar (anskaffningsvärde)	-33 693 000	-
Utgående nedskrivningar	-33 693 000	0
Redovisat värde	<u>100 000</u>	<u>0</u>

Dotterbolag Uddprojektet Ett AB 556847-2897, säte Karlstad
Kapitalandel 100%
Rösträttsandel 100 %

<u>Namn</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Resultat</u>
Uddprojektet Ett AB	556847-298	Karlstad	<u>100 000</u>	-
Summa			<u>100 000</u>	<u>0</u>

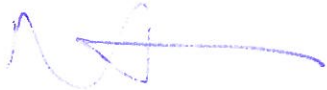



Not 4 Eget kapital


	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2012-12-31	-	-	-	-
Disposition av fg års resultat	-	-	-	-
Inbetalda insatser	222 330 600	-	-	-
Yttre fond enl avräkning	-	6 100	-	-
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		-	-	-
Reservering till yttre fond, frivillig		-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen		-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman		-	-	-
Årets resultat			-	619 732
Eget kapital 2013-12-31	222 330 600	6 100	0	619 732

Karlstad 14 - 05 15

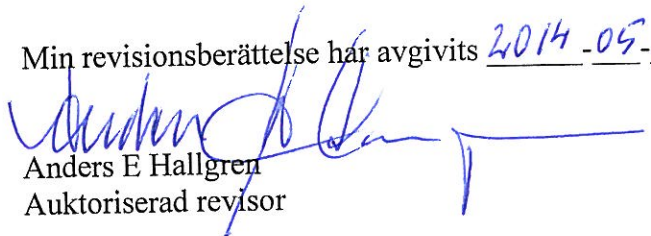

Lars Ohlsson
Ordförande


Niklas Jakobsson
Sekreterare


Louise Billinger
Ledamot


Peter Stoor
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2014-05-21


Anders E Hallgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bryggudden 1, org. nr 769622-9991

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bryggudden 1 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 Bryggudden 1 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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 och föreningens stadgar.

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 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.

Karlstad den 21 maj 2014


Anders E Hallgren
Auktoriserad revisor