

**BRF BRYGGAN**

**Org nr 769622 – 2772**

**ÅRSREDOVISNING**

**för räkenskapsåret 2012**

Styrelsen för Brf Bryggan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012, vilket är föreningens tredje 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.

### Föreningens fastighet

Föreningen har den 13 september 2012 förvärvat fastigheten Dockporten 2 samt del av Kranen 5 i Malmö kommun.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet kommer det att uppföras två flerbostadshus i sex våningar med totalt 84 bostadsrättslägenheter, totala boytan blir ca. 6 961 m<sup>2</sup> och lokaler med en total lokalarea om ca 58 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 84 parkeringsplatser varav 68 garageplatser i källaren.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via JM AB hos Gar-Bo Försäkring AB.

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende anläggningssamfälligheter inom kvarteret Dockporten och området Dockan avseende kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar på Västra Dockpromenaden. Dessutom kommer det ingå en bro över småbåtshamnen inkl belysning och gästparkering och kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar söder och norr om föreningens fastighet samt belysning avseende Västra Dockpromenaden samt tvärgator.

Kostnad för GA är beräknad till 115 000 kr per år.

### Förvaltning

#### Teknisk förvaltning

Föreningen kommer att teckna avtal med JM AB om teknisk förvaltning avseende inre-/ yttre skötsel och tekniska installationer under två år från godkänd slutbesiktning. Skötsel av gemensamhetsanläggningen handläggs av JM AB tills anläggningen är slutbesiktigad.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen kommer att teckna avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning i enlighet med entreprenadavtalet.

### Föreningens ekonomi

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 21 september 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 4 oktober 2012.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark är beräknad till 320 507 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 69 612 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 250 895 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas den totala årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 568 kr per kvm och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca 36 043 kr per kvm.

#### Föreningens långfristiga lån

Föreningen innehar byggnadskreditiv hos Swedbank AB om 250 000 000 kr per den 31 december 2012, varav utnyttjad del är 231 500 000 kr, och har tecknat avtal med Swedbank avseende lånfristiga lån som beräknas på föreningens fastighet.

#### Avräkning mot entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens kostnader och kommer att uppbära föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet. 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. Avräkningstidpunkt beräknas ske den 30 september 2013.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2013. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler, dit även garage räknas, belastas föreningen med kostnad för fastighetskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten med 1 % av fastställt taxeringsvärde.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsarea i föreningens hus. Detta ska ske senast från och med då godkänd slutbesiktning skett av föreningens hus.

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade 23 (4) medlemmar vid årets slut.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörja under april 2013 och pågå till i början av juli. Vid årets slut var 9 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal, som ej omvandlats till upplåtelseavtal, och 36 lägenheter upplåtna. Under året har 23 (0) bostadsrätter överlåtits.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2012 haft följande sammansättning:

|                 |            |             |
|-----------------|------------|-------------|
| Robert Ahlquist | Ledamot    | Ordförande  |
| Pär Wulff       | Ledamot 1) | Sekreterare |
| Kim Hansson     | Ledamot 1) |             |
| Johnny Grönberg | Suppleant  |             |

1) efter 2012-09-13 utsedd av Gar-Bo Försäkring AB och tidigare av AB Bostadsgaranti

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

Styrelsen har under året hållit 7 (1) st protokollförda sammanträden. Under året har 2 extra föreningsstämmor hållits, där det vid första extra föreningsstämman beslutades om komplettering av styrelsen och vid andra föreningsstämman beslutades om stadgeändring.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Ordinarie |
| Huvudansvarig Björn Bengtsson      |           |

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Åke Christiansson                  | Suppleant |
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB |           |

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 september 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.

33

**BALANSRÄKNING** **NOT** **121231** **111231**

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar

|                                               |   |                    |          |
|-----------------------------------------------|---|--------------------|----------|
| Pågående nyanläggning                         | 1 | 233 000 000        | 0        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>233 000 000</b> | <b>0</b> |

|                                    |  |                    |          |
|------------------------------------|--|--------------------|----------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>233 000 000</b> | <b>0</b> |
|------------------------------------|--|--------------------|----------|

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar

|                                      |  |                  |          |
|--------------------------------------|--|------------------|----------|
| Fordran JM AB                        |  | 1 626 788        | 0        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b> |  | <b>1 626 788</b> | <b>0</b> |

Kassa och bank

|                                    |  |                  |          |
|------------------------------------|--|------------------|----------|
| Bank                               |  | 222 271          | 0        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>1 849 059</b> | <b>0</b> |

|                         |  |                    |          |
|-------------------------|--|--------------------|----------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>234 849 059</b> | <b>0</b> |
|-------------------------|--|--------------------|----------|

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

2

Bundet eget kapital

|                                           |  |                  |          |
|-------------------------------------------|--|------------------|----------|
| Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter |  | 1 740 000        | 0        |
| <b>Summa eget kapital</b>                 |  | <b>1 740 000</b> | <b>0</b> |

**Långfristiga skulder**

|                  |  |             |   |
|------------------|--|-------------|---|
| Byggnadskreditiv |  | 231 500 000 | 0 |
|------------------|--|-------------|---|

**Kortfristiga skulder**

|                                   |  |                  |          |
|-----------------------------------|--|------------------|----------|
| Personalens källskatt             |  | 6 426            | 0        |
| Upplupna sociala avgifter         |  | 4 187            | 0        |
| Upplupen ränta                    |  | 1 598 446        |          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b> |  | <b>1 609 059</b> | <b>0</b> |

|                                       |  |                    |          |
|---------------------------------------|--|--------------------|----------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>234 849 059</b> | <b>0</b> |
|---------------------------------------|--|--------------------|----------|

**Ställda säkerheter**

|                        |  |            |      |
|------------------------|--|------------|------|
| Fastighetsinteckningar |  | 69 612 000 | Inga |
|------------------------|--|------------|------|

|                            |  |      |      |
|----------------------------|--|------|------|
| <b>Ansvarsförbindelser</b> |  | Inga | Inga |
|----------------------------|--|------|------|

305

## **TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

### **Anläggningstillgångar**

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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 byggnad åsätts värdeår.

### **Omsättningstillgångar**

#### **Fordringar**

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

### **Övrigt**

#### **Anställda**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

34

## NOTER

| 1 Pågående nyanläggning                  | 2012        | 2011 |
|------------------------------------------|-------------|------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden          |             |      |
| Inköp                                    | 233 000 000 | 0    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 233 000 000 | 0    |

## 2 Eget kapital

|                         | Inbetalda<br>insatser |
|-------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 0                     |
| Ökning av insatskapital | 1 740 000             |
| Belopp vid årets utgång | 1 740 000             |

Malmö den  
Brf Bryggan

6/5

2013



Robert Ahlquist  
Ordförande



Kim Hansson  
Ledamot



Pär Wulff  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2013  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Bryggan,  
org. nr 769622-2772**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bryggan för år 2012.

#### *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 Bryggans finansiella ställning per den 31 december 2012 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 Bryggan för år 2012.

#### *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.

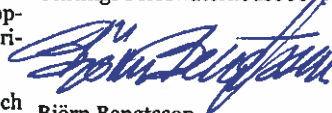
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 7 maj 2013

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor