

Brf Bryggan
Org nr 769622 - 2772

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Brf Bryggan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013, vilket är föreningens fjärde 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 i Malmö kommun. Lagfart erhöles den 17 maj 2013.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i sex våningar med totalt 84 bostadsrättslägenheter och en lokal. Den totala boytan är ca 6.961 kvm och lokal arean är ca 58 kvm. Föreningen disponerar över 68 parkeringsplatser i gemensamt garage samt 16 markparkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att delta i gemensamhetsanläggningar inom kvarteret Dockporten och området Dockan.

Gemensamhetsanläggningarna omfattar:

- * Västra Dockpromenaden med kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar
- * Bro över småbåtshamnen inkl belysning
- * Gästparkerings- och kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar norr om föreningens fastighet.
- * Gästparkerings- och kommunikationsytor, dagvattenanläggning och planteringar söder föreningens fastighet
- * Belysning avseende västra Dockpromenaden samt tvärgator

Ev kan vattenområdet inom fd torrdockan komma att bilda separat fastighet med föreningens fastighet som deltagare.

Väsentliga servitut

Servitut för spill- och dagvatten anläggning avses att bildas belastande andra fastigheter inom kvarteret, till förmån för föreningens fastighet.

Servitut för överskjutande byggnadskonstruktioner belastande andra fastigheter, till förmån för föreningens fastighet.

Fastigheten belastas av en nyttjanderätt för grund- och ytvatten.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning under tiden 2013-04-01 - 2015-08-31.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under 2013 haft avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till 2014-12-31.

Föreningens lokal

Kontrakten på föreningens lokal löper enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Lokaltyp</u>	<u>Moms</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t.o.m</u>
JM AB	kontor	Ja	58 kvm	2016-06-30

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokalen. Föreningen kommer att begära återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) hänförlig till byggkostnaden för lokalen.

En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokalen sker till hyresgäster som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Föreningens ekonomi

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 6.

Under året har föreningen amorterat 188 000 kronor (0 kr) i enlighet med fastställd serieplan.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens kostnader och uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 30 september 2013.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 september 2013 följande utseende:

Anskaffningskostnad	320 507 000	Lån	69 612 000
		Insatser	150 536 000
		Upplåtelseavgifter	100 359 000
	<u>320 507 000</u>		<u>320 507 000</u>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 320 507 000 kr.

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 behövas justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2013 och kommer att deklarerars som färdigställda. De 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.

Fastighetsskatt för lokaler, dit garage räknas, utgår fr.o.m fastställt värdeår med 1 % av taxeringsvärdet.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea i föreningens hus. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmsta åren.

Årsavgifter

Under 2013 har årsavgiften varit oförändrad, genomsnittlig årsavgift var ca 568 kr/kvm i enlighet med ek.plan. Styrelsen har inte beslutat om höjning av årsavgiften under 2014.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 139 (23) medlemmar.

Under året har 30 (23) bostadsrätter överlåtits.

Verksamhet under året

Under året har styrelsen jobbat med att göra hemsidan, tagit fram ordningsregler för båten och uthyrningen av denna.

Invigning av gården hölls under hösten med bra anslutning.

Informationsblad till medlemmarna har skickats ut.

Inköp av inredning och iordningställande av gästlägenheten skedde under hösten och har sedan använts flitigt av medlemmarna.

Styrelsen har efter föreningsstämman den 11 juni 2013 haft följande sammansättning:

Robert Ahlquist		Ledamot, ordförande
Ingrid Segerbank		Ledamot, sekreterare
Kim Hansson	1/	Ledamot
Andreas Nilsson		Ledamot
Pär Wulff	1/	Ledamot
Johnny Grönberg	1/	Suppleant
Emelie Almqvist		Suppleant
Elin Sjöstedt		Suppleant
Lars Thulin		Suppleant

1/ utsedda av AB Bostadsgaranti

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

Styrelsen har under året hållit 10 (7) protokollförda sammanträden utöver stämman.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Folksam.

33

Ordinarie

Suppleant

Simon Almquist, sammankallande, Mona Lund och Jennie Nissén.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 september 2012.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

årets resultat	<u>269 002</u>
	269 002

För år 2013 föreslår styrelsen att	
till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna, avsättes	66 344
i ny räkning överföres	<u>202 658</u>
	269 002

Föreningens ekonomiska ställning

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

303

		130101
RESULTATRÄKNING	NOT	-131231
Intäkter		
Årsavgifter bostäder		1 576 616
Hysesintäkter garage och MC-platser		212 358
Hysesintäkt lokal		28 275
Kabel-TV		86 813
Debiterat varmvatten		24 847
Gästlägenhet		7 400
Summa intäkter		1 936 309
Kostnader för fastighetsförvaltning		
Reparationer		-16 175
Fastighetsskötsel		-56 250
Taxebundna kostnader	1	-243 350
Fastighetsförsäkring inkl ansvarsförsäkring för styrelsen		-16 869
Kabel-TV		-110 253
Fastighetsskatt		-42 400
JM AB enligt avtal		-105 070
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-590 367
Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader		-22 951
Styrelsearvode, styrelse- och medlemsersättningar	2	-16 735
Revisionsarvode		-25 875
Arvode för ekonomisk förvaltning		-41 000
Summa övriga externa kostnader		-106 561
Avskrivningar	3	-89 737
RESULTAT FÖRE FINANSIELLA POSTER		1 149 644
Resultat från finansiella investeringar		
Ränteintäkt		0
Räntekostnader för fastighetslån		-880 642
Summa resultat från finansiella investeringar		-880 642
ÅRETS RESULTAT		269 002

3 JB

BALANSRÄKNING	Not	131231	121231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	3		
Pågående nyanläggning		0	233 000 000
Byggnader och mark		320 146 843	0
Inventarier		21 291	
Summa materiella anläggningstillgångar		320 168 134	233 000 000
Summa anläggningstillgångar		320 168 134	233 000 000
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		32 943	0
Fordran hos JM AB		53 294	1 626 788
Momsfordran		276 022	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	98 791	0
Summa kortfristiga fordringar		461 050	1 626 788
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		2 000	0
Bank		987 787	222 271
Summa omsättningstillgångar		1 450 837	1 849 059
SUMMA TILLGÅNGAR		321 618 971	234 849 059

38

Brf Bryggan 7(11)
Org.nr 769622-2772

BALANSRÄKNING **Not** **131231** **121231**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital **5**

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter 250 895 000 1 740 000

Summa bundet eget kapital **250 895 000** **1 740 000**

Fritt eget kapital

Årets resultat 269 002 0

Summa fritt eget kapital **269 002** **0**

Summa eget kapital **251 164 002** **1 740 000**

Långfristiga skulder **6**

Byggnadskreditiv 0 231 500 000

Fastighetslån 68 672 000 0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld 752 000 0

Leverantörsskulder 128 165 0

Skatteskuld 42 400 0

Personalens källskatt 12 333 6 426

Skuld Entreprenören 0 0

Övriga kortfristiga skulder 0 0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 7 848 071 1 602 633

Summa kortfristiga skulder **1 782 969** **1 609 059**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **321 618 971** **234 849 059**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar 69 612 000 69 612 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga 33

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2008:1. Årsredovisning i mindre aktiebolag (K2).

Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Resultaträkning

Intäkter

Intäkter som intjänats intäcksredovisas enligt följande:

Årsavgifter i den period avgiften avser.

Hysesintäkter i den period uthyrningen avser

Ränteintäkter i enlighet med effektiv avkastning.

Lånekostnader

I föreningen redovisas samtliga lånekostnader som kostnader i den period till vilken de hänförs.

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 har färdigställts under året. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån beräknat taxeringsvärde. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter att föreningens byggnad åsatts 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.

Årets avskrivning uppgår till 84 135 kronor (0 kronor). Planerad avskrivning för år 2014 uppgår till 277 648 kronor.

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

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden en linjär avskrivningsplan tillämpas:

Inventarier: 5 år

30

Omsättningstillgångar

Fordringar

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

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultat-disposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

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

328

NOTER

1 Taxebundna kostnader	2013
El	50 286
Uppvärmning	109 966
Vatten	45 045
Sophämtning	38 053
	243 350

2 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsers	2013
Styrelsearvode	12 500
Sociala avgifter	4 235
	16 735

3 Materiella anläggningstillgångar	131231	121231
Pågående nyanläggning		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	233 000 000	
Inköp	0	233 000 000
Omklassificering	-233 000 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	233 000 000

Byggnad och mark

Ingående Ackumulerade anskaffningsvärden	0
Inköp	87 507 000
Investeringsmoms	-276 022
Omklassificering	233 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	320 230 978

varav mark 68 100 000 kr

Ackumulerade avskrivningar byggnad

Ingående ackumulerade avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-84 135
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 135
Bokfört restvärde byggnad och mark	320 146 843

Taxeringsvärde byggnad	0
Taxeringsvärden mark	14 600 000
	14 600 000

Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	0
Inköp	26 893
Utgående avkumulerade anskaffningsvärden	26 893

Ackumulerade avskrivningar inventarier

Ingående ackumulerade avskrivningar	0
Årets avskrivningar	5 602
Bokfört restvärde inventarier	21 291

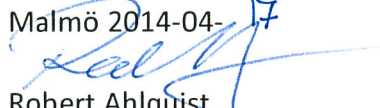
4 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131231
Förutbetald försäkring	2 106
Upplupen varmvattenkostnad	22 371
Förutbetald kabel-tv	18 064
Förutbetald tekn.förvaltning	56 250
	98 791

5 Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Utgående resultat
Belopp vid årets ingång	1 740 000	0	0
Ökning av insatskapital	148 796 000	100 359 000	
Årets resultat			269 002
Belopp vid årets utgång	150 536 000	100 359 000	269 002

6 Långfristiga skulder	131231
1.Swedbank, ränta 2,63 %, bundet till 2015-06-26	22 935 000
2.Swedbank, ränta 2,92 %, bundet till 2016-06-27	22 935 000
3.Swedbank, ränta 3,41 %, bundet till 2018-06-27	23 554 000
Avgår: kortfristig del av långfristig skuld	-752 000
	68 672 000

7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	131231
Upplupen revisionsarvode	25 875
Upplupna räntor	328 713
Förskottsbetalda månadsavgifter o hyror	274 791
Upplupen elkostnad	50 286
Upplupen avfallskostnad	2 974
Upplupen bankkostnad	643
Upplupen fjärrvärmekostnad	109 966
Upplupen va-kostnad	45 045
Upplupna sociala avgifter	9 778
	848 071

Malmö 2014-04-17


Robert Ahlquist
ordförande

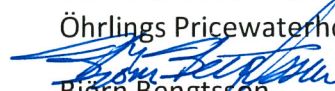

Kim Hansson
Ledamot


Ingrid Segerbank
Ledamot


Andreas Nilsson
Ledamot

Pär Wulff
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2014.
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 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. 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 föreningens 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.

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 Bostadsrättsföreningen Bryggan 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 och föreningens stadgar.

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 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 22 april 2014

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson
Auktoriserad revisor