

Brf Utsikten i Karlstad
Org nr 769602-6199

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10
- noter	11

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

Förvaltningsberättelse

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Hyttan 15 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus med 24 lägenheter.

Den totala boytan är 2 189 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Servitut

Dagvattenledning

Officialservitut: Förmån

Vatten- och spillvatten

Officialservitut: Förmån

Tryckledning

Officialservitut: Last

Burspråk

Officialservitut: Last

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp om minst 20 kr/kvm lägenhetsyta. 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.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetsservice om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 29 medlemmar.

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

Gemensamma lokaler

I fastigheten finns det en övernattningslägenhet i bottenvåningen som medlemmarna kan hyra.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Tvätt och målning av fasad har utförts till en kostnad av 216 162 kr.

Övriga intäker på 71 306 kr består av ersättning från Byggbolaget med 28 125 kr, återbetalning från Comhem med 30 681 kr samt hyresintäker 12 500 kr.

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, 2013-04-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Lindström	Ledamot	Ordförande t o m 2013-09-30
Lena Jensen	Ledamot	Vice ordförande
Anita Bertrandsson	Ledamot	Sekreterare
Leif Spangen	Ledamot	Ordförande fr o m 2013-10-01
Tomas Bergqvist	Ledamot	
Maud Bäckstrand-Pettersson	Suppleant	
Barbro Helliker	Suppleant	

Vid stämman avgick Barbro Lindh ur styrelsen. Björn Lindström avgick 2013-09-30.

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året ej utgått.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer

Urban Johansson	Ordinarie
Erik Sunnerdahl	Suppleant

Valberedning

Birgitta Zetterqvist	Sammanställande
Mikael Johansson	
Anna Sökjer-Lindström	avgick 2013-09-30

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1999-02-16.

41)

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2013-12-31	Amortering år 2014
Nordea *	2,392%	2018-02-28	12 000 000	0
Nordea *	2,392%	2014-08-29	8 210 000	120 000

* Föreningen har tecknat avtal med Nordea beträffande s k ränteswapar (12 000 000 kr tröskel- och 6 000 000 kr ränteswap).

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 19 610 000 kr om fem år.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2014. Genomsnittlig årsavgift 849 kr/kvm.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1999. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

Eftersom föreningen har ackumulerade underskottsavdrag betalar föreningen för närvarande inte någon inkomstskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

4,7

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Årets resultat	-231 508
att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	-60 000
Balanserad vinst	510 123
Återstår till föreningsstämmans förfogande	218 615

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att av yttre fond ianspråktas	-225 907
att i ny räkning överförs	444 522
	218 615

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2013	2012
Nettoomsättning			
Årsavgifter bostäder		1 857 252	1 811 952
Övriga intäkter		71 306	11 250
Summa nettoomsättning		1 928 558	1 823 202
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Arvode för teknisk förvaltning		-63 059	-60 088
Reparation och underhåll		-225 907	-75 848
Hiss		-18 790	-18 067
El		-44 870	-44 029
Värme		-249 119	-245 741
Vatten och avlopp		-41 123	-45 981
Renhållning		-23 373	-23 129
Snöröjning		-6 663	-2 300
Fastighetsförsäkring		-25 845	-22 595
Brandlarm		-10 071	-9 713
Kabel-TV		-84 210	-94 300
Fastighetsavgift		-26 620	-30 030
Övriga driftskostnader		-42 646	-24 680
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-862 296	-696 501
Övriga externa kostnader			
Revisionsarvode		-8 125	-8 500
Arvode för ekonomisk förvaltning		-30 000	-30 000
Konsultarvoden		-869	-1 500
Administrationskostnader		-6 575	-3 500
Summa övriga externa kostnader		-45 569	-43 500
Avskrivningar	1, 2	-135 225	-135 225
		-180 794	-178 725
Resultat före finansiella poster		885 468	947 976

Resultaträkning	Not	2013	2012
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		12 672	19 652
Ränteintäkter SWAP		-	384 159
Räntekostnader för fastighetslån		-528 675	-957 315
Räntekostnader SWAP		-600 973	-428 970
Summa resultat från finansiella investeringar		-1 116 976	-982 474
Resultat efter finansiella poster		-231 508	-34 498
Årets förlust		-231 508	-34 498

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	1	29 880 000	30 000 000
Mark		5 100 000	5 100 000
Inventarier	2	15 225	30 450
		34 995 225	35 130 450
Summa anläggningstillgångar		34 995 225	35 130 450
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordringar		12 056	8 579
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 521	63 034
		71 577	71 613
<u>Kassa och bank</u>			
Kassa		-	5 000
Bank		1 031 534	1 290 569
Summa omsättningstillgångar		1 103 111	1 367 182
Summa tillgångar		36 098 336	36 497 632

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	3		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		14 791 000	14 791 000
Föreningens fond för yttre underhåll		495 315	511 163
		<u>15 286 315</u>	<u>15 302 163</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		510 123	528 773
Årets förlust		-231 508	-34 498
Summa eget kapital		<u>15 564 930</u>	<u>15 796 438</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		20 210 000	20 309 000
Summa långfristiga skulder		<u>20 210 000</u>	<u>20 309 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		83 498	44 586
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		239 908	347 608
Summa kortfristiga skulder		<u>323 406</u>	<u>392 194</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>36 098 336</u>	<u>36 497 632</u>
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		23 000 000	23 000 000
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 med belopp enligt fastställd budget.

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

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda livslängd. Följande avskrivningssatser har använts:

Inventarier	20%
-------------	-----

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

Noter

Not 1 Byggnader

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 500 000	31 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 500 000	31 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 500 000	-1 380 000
Årets avskrivningar	-120 000	-120 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 620 000	-1 500 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>29 880 000</u>	<u>30 000 000</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde mark	4 501 000	5 800 000
	<u>23 301 000</u>	<u>24 600 000</u>

Not 2 Inventarier

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	194 262	194 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 262	194 262
Ingående ackumulerade avskrivningar	-163 812	-148 587
-Avskrivningar	-15 225	-15 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 037	-163 812
Utgående restvärde enligt plan	<u>15 225</u>	<u>30 450</u>

Utsikten

Not 3 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	14 791 000	511 163	528 773	-34 498
Disposition av föregående års resultat	-	-	-34 498	34 498
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna	-	60 000	-60 000	-
Reservering till yttre fond, frivillig	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av styrelsen	-	-	-	-
Ianspråktagande av yttre fond, enl beslut av föreningsstämman	-	-75 848	75 848	-
Årets resultat	-	-	-	-231 508
Eget kapital 2013-12-31	14 791 000	495 315	510 123	-231 508

Karlstad 2014-02-07


Leif Spängen
Ordförande


Lena Jensen
Vice ordförande


Anita Bertrandsson
Sekreterare


Tomas Bergqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-02-10.


Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten i Karlstad, orgnr 769602-6199

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Karlstad 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 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 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 Utsikten i Karlstad 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 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.

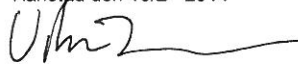
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Karlstad den 10/2 - 2014



Urban Johansson
Auktoriserad revisor