

Brf Utsikten i Karlstad
Org nr 769602-6199

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9
- noter	10

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. För 2014 föreslås ingen reservering till yttre fond på grund av balaserat underskott.

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 28 medlemmar.

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

Gemensamma lokaler

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

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått och efter räkenskapsårets utgång

Föreningens årsredovisning upprättas numera enligt BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, de så kallade K2-reglerna. Som en följd av detta har föreningens princip vad gäller avskrivning på byggnad ändrats. Avskrivningar görs numera med ca 1% av anskaffningsvärdet, vilket leder till att föreningen redovisar en förlust. Föreningens kassaflöde är dock fortsatt positivt då amorteringarna ligger kvar på en lägre nivå.

Under året har föreningens styrelse träffat en slutlig uppgörelse med Nordea om att lösa de SWAP-avtal som tecknades 2007. Detta innebär en slutlig kostnad på 1 696 000 kr vilket är den största orsaken till årets underskott. Samtidigt som SWAP-avtalen löstes lades även lånen om och ett nytt lån på 2 000 000 kr upptogs. Räntesatserna blev betydligt lägre än tidigare år.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2014-03-19 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tomas Bergqvist	Ledamot	Ordförande
Lena Jensen	Ledamot	Vice ordförande
Maud Bäckstrand Pettersson	Ledamot	Sekreterare
Leif Spangen	Ledamot	
Barbro Helliker	Suppleant	
Siv Stålnacke	Suppleant	

Vid stämman avgick Anita Bertrandsson ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året ej utgått.

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

Revisorer

Urban Johansson	Ordinarie
Henrik Johansson	Suppleant

Valberedning

Mikael Johansson	Sammanställande
Bo Lundgren	
Ulf Helliker	

Föreningens stadgar

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

uw

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2014-12-31	Amortering år 2015
Nordea	1,571%	2018-02-28	12 000 000	0
Nordea	2,35%	2019-06-28	8 000 000	0
Nordea	1,931%	2019-06-28	1 850 000	300 000

Med befintliga låns amorteringstakt beräknas den totala låneskulden uppgå till 20 350 000 kr om fem år.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänks med 7% för 2015. Ny genomsnittlig årsavgift ca 789 kr/kvm. Budget för 2015 visar på ett resultat efter räntekostnader på 84 000 kr.

Kommunal fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1999. Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 217 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.

Flerårsjämförelse

(alla belopp i tkr)		<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Nettoomsättning	tkr	1 872	1 929	1 823	1 763	1 745
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 546	-232	-34	-130	-62
Balansomslutning	tkr	36 122	36 098	36 498	36 701	36 964
Soliditet i % (andel eget kapital)	%	38,8	43,1	43,3	43,1	43,2

WJ

Förslag till behandling av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	-1 545 691
Balanserad vinst	444 522
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 101 169

Styrelsen föreslår att resultatet behandlas så

att i ny räkning överförs	-1 101 169
	-1 101 169

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

u.s)

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 872 002	1 928 558
Summa rörelseintäkter		1 872 002	1 928 558
Rörelsekostnader			
Övriga driftskostnader	2	-676 984	-907 865
Avskrivningar	3, 4	-315 225	-135 225
Summa rörelsekostnader		-992 209	-1 043 090
Resultat före finansiella poster		879 793	885 468
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		5 477	12 672
Räntekostnader för fastighetslån	5	-2 430 961	-1 129 648
Summa resultat från finansiella investeringar		-2 425 484	-1 116 976
Resultat efter finansiella poster		-1 545 691	-231 508
Årets förlust		-1 545 691	-231 508

u)

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	3	29 580 000	29 880 000
Mark		5 100 000	5 100 000
Inventarier	4	-	15 225
		34 680 000	34 995 225
Summa anläggningstillgångar		34 680 000	34 995 225
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		11 993	12 056
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		68 747	59 521
		80 740	71 577
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 361 176	1 031 534
Summa omsättningstillgångar		1 441 916	1 103 111
Summa tillgångar		36 121 916	36 098 336

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	6		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		14 791 000	14 791 000
Föreningens fond för yttre underhåll		329 408	495 315
		15 120 408	15 286 315
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		444 522	510 123
Årets förlust		-1 545 691	-231 508
Summa eget kapital		14 019 239	15 564 930
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		21 850 000	20 210 000
Summa långfristiga skulder		21 850 000	20 210 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		98 550	83 498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		154 127	239 908
Summa kortfristiga skulder		252 677	323 406
Summa eget kapital och skulder		36 121 916	36 098 336
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		23 000 000	23 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Ur J

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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 på ca 100 år. Avskrivning har ändrats under året eftersom det har gjorts en ny bedömning av föreningens byggnads resterande livslängd.

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 Nettoomsättning

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Årsavgifter	1 857 252	1 857 252
Övriga intäkter	-	58 806
Hyra övernattningslägenhet	14 750	12 500
Summa	<u>1 872 002</u>	<u>1 928 558</u>

Not 2 Övriga driftskostnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fstighetsskötsel, bolag	84 396	69 722
Ventilation	13 376	-
Reparation och underhåll	7 538	225 907
Hiss	22 060	18 790
El	32 963	44 870
Värme	238 231	249 119
Vatten och avlopp	35 117	41 123
Renhållning	22 562	23 373
Fastighetsförsäkring	27 359	25 845
Brandlarm	10 251	10 071
Kabel-TV	82 484	84 210
Fastighetsavgift	26 774	26 620
Övriga driftskostnader	27 362	43 515
Revision	8 375	8 125
Ekonomisk förvaltning	30 248	30 000
Övriga administrationskostnader	7 889	6 575
Summa	<u>676 985</u>	<u>907 865</u>

Not 3 Byggnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	31 500 000	31 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 500 000	31 500 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 620 000	-1 500 000
Årets avskrivningar	-300 000	-120 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 920 000	-1 620 000
Utgående restvärde enligt plan	<u>29 580 000</u>	<u>29 880 000</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 800 000	18 800 000
Taxeringsvärde mark	4 501 000	4 501 000
	<u>23 301 000</u>	<u>23 301 000</u>

Not 4 Inventarier

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	194 262	194 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	194 262	194 262
Ingående ackumulerade avskrivningar	-179 037	-163 812
-Avskrivningar	-15 225	-15 225
Utgående ackumulerade avskrivningar	-194 262	-179 037
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>15 225</u>

u. J

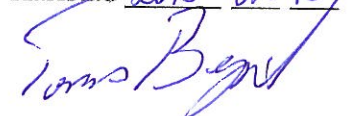
Not 5 Räntekostnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Räntekostnader på fastighetslån	459 150	528 675
Räntekostnader SWAP	1 971 811	600 973
Summa	<u>2 430 961</u>	<u>1 129 648</u>

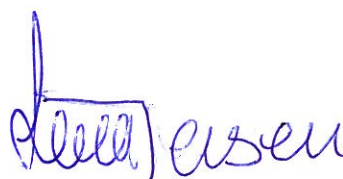
Not 6 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	14 791 000	495 315	510 123	-231 508
Disposition av föregående års resultat	-	-	-231 508	231 508
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	-	-225 907	225 907	-
Årets resultat	-	-	-	-1 545 691
Eget kapital 2014-12-31	14 791 000	329 408	444 522	-1 545 691

Karlstad 2015-02-13

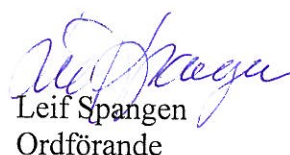


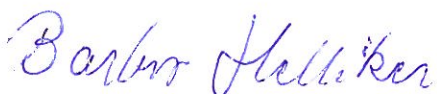
Tomas Bergqvist
Ordförande



Lena Jensen
Vice ordförande

Maud Bäckstrand Pettersson
Sekreterare


Leif Spangen
Ordförande



Barbro Helliker

Tj ledamot

Isbillet för Maud Bäckstrand Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-02-19.



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 2014.

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 utföra 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 2014 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 2014.

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 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.

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 19/2 - 2015



Urban Johansson
Auktoriserad revisor