

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Bryggghusen i Åre

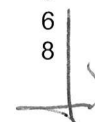
769615-6897

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	6
Underskrifter	8



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brygghusen i Åre, 769615-6897 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013.

Verksamheten

Styrelse

Bo Johansson, ordförande
Björn Littorin, kassör
Arne Fridmar, sekreterare
Sten Håkansson, suppleant
Siv Vestin Toresson, suppleant.

Revisor

Krister Pålstam, Grant Thornton

Styrelsearbetet

Styrelsen har under året haft 3 protokollförda styrelsemöten.

Årsstämma 2013

Årsstämma hölls den 6 april i Thomassons Gård Åre.

Överlåtelse

Inga överlåtelse har gjorts under året.

Ekonomi 2013

Årsredovisningen för 2013 tillställs medlemmarna innan årsmötet. I årsmötet föredras och kommenteras innehållet. Medlemsavgiften för året var oförändrad jmf 2012. Från 2013 ändras avskrivningar på byggnader från 0,1% till 1% årligen enligt ny tolkning av Bokföringsnämndens regelverk.

Budget 2014

Styrelsen föreslår i årsmötet oförändrade medlemsavgifter år 2014. Förslaget baseras på idag känd kostnadsnivå och att budgeten ska balansera, dvs ge ett nollresultat efter avsättning till reparationsfond men före avskrivningar. Balanseringen ska säkerställa ett positivt kassaflöde i föreningen.

Fastighetsskötsel

Avtal för fastighetsskötsel tecknades med Thomassons Gård i maj 2012. Avtalet innehåller en fast och en rörlig kostnadsdel, rörlig del avser i huvudsak vinterväghållning. Avtalet, såväl erfarenheter som innehåll och kostnader, skall årligen följas upp innan 31 maj tillsammans med Thomassons Gård. Kostnader för jourutryckningar, när det fordras, debiteras ägare eller gäst/uthyrare.

BRF har valt en ambitionsnivå för fastighetsskötsel där bostadsrättsinnehavaren själv ansvarar för t ex. byte av säkringar i elcentral vid skidentrén. Nyckel till elcentral har kopierats och delats ut till lägenhetsinnehavare. BRF svarar för att ett lager av säkringar finns i elcentralen. Styrelsen gav under hösten lägenhetsinnehavarna möjlighet att höja lägenhetssäkring från ursprungliga 16 A till 20A vilket innebar en mindre ökning av fasta avgiften, merparten av ägarna valde höjning.

Under året, efter garantitidens utgång, har serviceavtal tecknats för hiss. Garantibesiktning utfördes under mars månad, allmänt och i resp lägenhet. Protokoll har distribuerats. Eftermöte rörande garantibesiktning höll Björn Hasselbom med styrelsen efter årsmötet 2013. Påtalade anmärkningar är åtgärdade till stora delar. Hasselbom kommer bistå styrelsen med att upprätta en långsiktig underhållsplan för fastigheten. Detta så att uppbyggnad av reparationsfonden harmoniserar med underhållsplanen.

Nycklar för luftning av radiatorer samt att ta fram instruktion för åtgärden har utlovats tidigare. Samtliga filter i fläktsystem i respektive lägenhet har bytts ut under 2013.



Fastighetstaxering

Fastighetsavgift utgår inte under de fem första åren, dvs för föreningen ingen avgift år 2012-2016. Avgiften påförs påföljande år dvs med början 2017, avgiften är fn 1302 kr per lgh.

Administration

Stämman beslutade 2012, att redovisningsbyrån av kostnadsskäl skulle tillställa ägarna en avisering för helåret för månadsavgiften, vilket även sker i fortsättningsvis.

Parkeringsplats

Vi påminner om reglerna för bilparkeringen. Förra året gjordes förändringar genom att parkeringsplatserna riktades upp så att parkering sker vinkelrätt mot staketet, med markering av varje bilplats. Thomassons Gård har parkeringsplatser nära järnvägen, ta kontakt om tillfällig plats behövs för en andra bil, eller ta kontakt med någon av grannarna som kanske inte är på plats dessa dagar. Gäster som checkar in via Thomassons Gård får anvisningar om parkeringsregler.

Pantsättning av lån i lägenheten

Vi har under året fått administrativ erfarenhet i denna fråga. Varje förändring för nyteckning av lån, eller förändring av låntagare, måste meddelas styrelsen som i sin tur har kontakt med långivaren för ändring i den förteckning som styrelsen är skyldighet att föra liksom att arkivera undertecknad handling.

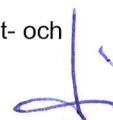
Årsstämma 2014

Årsstämma för verksamhetsåret 2013 hålls fredagen den 18 april hos Thomassons Gård i Åre.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	9 177
årets resultat	-144 695
Totalt	-135 518
disponeras för	
avsättning yttre repartitionsfond	20 000
balanseras i ny räkning	-155 518
Summa	-135 518

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Nettoomsättning			
Årsavgifter		288 003	287 865
S:a Nettoomsättning		288 003	287 865
Kostnader för fastighetsförvaltning			
<i>Driftskostnader</i>			
Fjärrvärme		-65 943	-62 873
Vatten,avlopp och sophantering		-41 091	-36 499
Elförbrukning		-10 126	-10 699
Fastighetsskötsel		-35 584	-61 766
Reparation och underhåll		-33 008	-9 109
Datakommunikation		-9 480	-9 480
Försäkringar		-9 714	-9 430
Övriga kostnader		-2 765	-35 391
<i>Administrationskostnader</i>			
Ersättning revisor		-13 905	-17 900
Redovisningstjänster		-12 625	-12 500
S:a kostnad för fastighetsförvaltning		-234 241	-265 647
Resultat före avskrivningar		53 762	22 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-198 457	-22 725
Årets resultat		-144 695	-507

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	22 691 120	22 887 717
Inventarier	1	13 020	14 880
		<u>22 704 140</u>	<u>22 902 597</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 704 140</u>	<u>22 902 597</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		102 791	98 274
Övriga fordringar		10 240	87
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>1 590</u>	<u>9 606</u>
		<u>114 621</u>	<u>107 967</u>
Kassa och bank	3	<u>180 039</u>	<u>182 442</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>294 660</u>	<u>290 409</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 998 800</u>	<u>23 193 006</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		22 939 999	22 939 999
Fond för yttre underhåll		20 000	-
		22 959 999	22 939 999
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		9 177	29 684
Årets resultat		-144 695	-507
		-135 518	29 177
Summa eget kapital		22 824 481	22 969 176
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 319	77 098
Skatteskulder		-	27 732
Upplupna kostnader		115 000	119 000
		174 319	223 830
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 998 800	23 193 006

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Ställda panter och säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen samt rekommendationer och allmänna råd från Bokföringsnämnden.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upprättats till de belopp varmed de beräknas inflyta

Avskrivningar

Avskrivningar har gjorts med

Byggnader 1%

Markanläggning 5%

Inventarier 10%

Noter

Not 1 Inventarier

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 600	18 600
-Nyanskaffningar	-	-
	18 600	18 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 720	-1 860
-Årets avskrivning enligt plan	-1 860	-1 860
	-5 580	-3 720
Redovisat värde vid årets slut	13 020	14 880

Not 2 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 923 906	22 923 906
-Omklassificeringar	-	-
-Nyanskaffningar	-	-
	22 923 906	22 923 906
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-36 189	-15 324
-Årets avskrivning enligt plan	-196 597	-20 865
	-232 786	-36 189
Redovisat värde vid årets slut	22 691 120	22 887 717
Redovisat värde byggnad	19 261 109	19 456 011
Redovisat värde mark	3 399 815	3 399 815
Redovisat värde markanläggning	30 196	31 891
Taxeringsvärde		
Byggnad	9 200 000	8 400 000
Mark	2 239 000	2 239 000
Totalt	11 439 000	10 639 000
Ändrad avskrivning från 0,1% till 1%		

Not 3 Kassa och bank

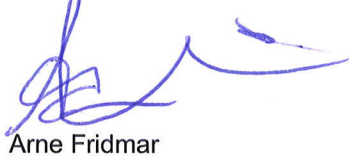
	2013-12-31	2012-12-31
Bankkonto förening	160 039	182 442
Bankkonto yttre reparationsfond	20 000	-
	180 039	182 442

Not 4 Eget kapital

	Insatskapital	Avsättning yttre rep.fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	22 939 999	-	29 684	-507
Omföring fg års resultat			-507	507
Disposition enligt årsstämma	-	20 000	-20 000	-
Årets resultat				-144 695
Vid årets slut	22 939 999	20 000	9 177	-144 695

Underskrifter

Stockholm 2014-03-26



Arne Fridmar



Bo Johansson
Ordförande



Björn Littorin

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2014



Krister Pålstam
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bryggghusen i Åre
org.nr 769615-6897

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bryggghusen i Åre 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bryggghusen i Åre 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 revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst 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 bostadsrättslagen, 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 28/3 2014

Grant Thornton Sweden AB

Krister Pålstam.

Godkänd revisor