

# Årsredovisning

*Bostadsrättsföreningen Visby K-gården 13*

769628-5266

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2-4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6-7
- Tilläggsupplysningar	8-10
- Underskrifter	11
- Revisionsberättelse	12

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Styrelsen för Brf Visby K-gården 13 får härmed avge årsredovisning för det första förkortade räkenskapsåret, som omfattar 2015-09-15 – 2015-12-31.

2014-08-11 bildades den ekonomiska föreningen Startplattan 21101. Föreningen ändrade namn till Bostadsrättsföreningen Brf Visby K-gården 13, som i sin tur registrerades 2015-09-15 och därför anges detta som räkenskapsårets start.

## **VERKSAMHETEN**

### **Historia**

Gotland Visby Lagern 12 AB, dotterbolag till Visby Artilleriet 1:38 AB (Artilleriet), uppdrog 2014 till Nybergs Entreprenad AB att uppföra byggnaderna på fastigheten Visby Kolgården 13 (fastigheten). Byggnationen färdigställdes inför sommaren 2015 och där drevs hotellverksamhet under sommaren. Därefter förvärvade Brf Visby K-gården 13 (föreningen) fastigheten. Alla andelar förvärvades initialt av Artilleriet, men fr o m oktober 2015 började de säljas externt och vid årsskiftet 2015/2016 fanns det 36 nya ägare tillika medlemmar i föreningen. Se även not 1, sid.8.

### **Ändamål**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får en rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### **Allmänt om verksamheten**

Styrelsen har haft tre protokollförda möten under hösten 2015 och har etablerat en egen hemsida, [www.svenskbrf.se/kolgarden13](http://www.svenskbrf.se/kolgarden13). Föreningen har också träffat ett hyresförmedlingsavtal med Lägenhetshotell i Visby AB, där medlemmarna frivilligt kan teckna avtal och få hjälp med ev. uthyrning. Föreningen är registrerad för moms, avseende de lägenheter som ägs av Artilleriet.

### **Styrelse**

Thomas Engström	Ordförande
Johan Gate	Ledamot
Peter Nilsson	Ledamot

### **Revisor**

Lars Henriksson	Skattegården Redovisnings AB
-----------------	------------------------------

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, också av två ledamöter i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen har 60 medlemslägenheter, alla med ett rum och kök á 32 m<sup>2</sup>, om totalt 1 920 m<sup>2</sup>. Vidare två tvättstugor, P-platser och tillgång till en pool på 12 x 6 m. Årets taxeringsvärde: Ännu ej fastställt, men är beräknad till 31 200 000 kr enligt ekonomiska planen. Byggnaderna är fullvärdeförsäkrade.

### Förvaltning

Styrelsen ansvarar för den tekniska och ekonomiska förvaltning, men anlitar underleverantörer.

### Underhållsplan

Styrelsen har fastställt en nivå på avsättning till periodiskt underhåll på 175 000 kr/år, men ingen avsättning är gjord detta första förkortade verksamhetsår.

### Överlåtelse

Under verksamhetsåret har Visby Artilleriet 1:38 AB sålt 36 av sina lägenheter och två övriga lägenhetsbyten har skett.

### Avtal underleverantörer

Com Hem AB	Fiberanslutning med möjlighet till TV/tfn/bredband
Comphiss Teknik AB	Besiktning och hisservice
IF	Försäkring av fastighet, ansvarsförsäkring och skadedjur
Ihre Fastigheter Gotland AB	Fastighetsskötsel
Lägenhetshotell i Visby AB	Hysesförmedling och pool
Gotlands Energi AB	Elnät/Eldistribution och Fjärrvärme
Gotland Recycling/Ragnsells	Förpackningsinsamling
Region Gotland	VA o sophämtning
Svensk Brf	Hemsidan
Skattegården Redovisnings AB	Revision
Österled Fastighets AB	Ekonomiadministration

### Väsentliga händelser efter årets utgång

Visby Artilleriet 1:38 AB har sålt ytterligare sex av sina lägenheter och har därmed 18 st kvar.

Fr o m 2016-01-01 sköter Riksbyggen föreningens ekonomiadministration och i januari arrangerades ett välbesökt medlemsmöte i Visby.

### Flerårsöversikt

Belopp i kr	<u>2015</u>
Nettoomsättning	425 521
Resultat efter finansnetto	96 140
Balansomslutning (totala tillgångar)	96 830 475
Soliditet % *	69

\* Medlemsinsatser + årets resultat i relation till totala tillgångar

### Nyckeltal

Årsavgifter;	737 kr/m <sup>2</sup>		
Ränta;	197 kr/ m <sup>2</sup>	(prognos 2016)	
Driftskostnader;	513 kr/ m <sup>2</sup>	" "	" "

**RESULTATDISPOSITION***Belopp i kr**Medel att disponera:*

Balanserat resultat	0
Årets resultat	<u>96 140</u>
Summa	96 140

*Förslag till disposition:*

Balanseras i ny räkning	<u>96 140</u>
Summa	96 140

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

<b>RESULTATRÄKNING</b>	Not	<b>2015-12-31</b>
<i>Belopp i kr</i>	1	
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>	2	
Nettoomsättning		425 521
Övriga rörelseintäkter		<u>96 120</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		521 641
<i>Rörelsekostnader</i>		
Fastighetskostnader	3	-125 837
Övriga externa kostnader	3	-125 887
Personalkostnader		0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4,5	<u>-89 057</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-340 781
<b>Rörelseresultat</b>		180 860
<i>Finansiella poster</i>		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 795
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		<u>-9 925</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-84 720
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		96 140
<b>Årets resultat</b>		96 140

<b>BALANSRÄKNING</b>	<i>Not</i>	<b><u>2015-12-31</u></b>
<i>Belopp i kr</i>		
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>		
Byggnader och mark	4	94 004 018
Byggnadsinventarier	5	<u>1 757 750</u>
Summa materiella anläggningstillgångar		95 761 768
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>		
Andelar i dotterbolag	6	<u>40 075</u>
Summa finansiella anläggningstillgångar		40 075
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>95 801 843</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>		
Kundfordringar		11 570
Kortfristiga fordringar		5 913
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>19 518</u>
Summa kortfristiga fordringar		37 001
<b><i>Kassa och bank</i></b>		
Bankmedel		<u>991 631</u>
Summa kassa och bank		991 631
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 028 632</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>96 830 475</b>

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<i>Not</i>	<b><u>2015-12-31</u></b>
<i>Belopp i kr</i>		
<b>Eget Kapital</b>	<b>8</b>	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		66 000 000
Fond för yttre underhåll		0
Uttag underhållsfond		0
Avsättning till underhållsfond		<u>0</u>
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>66 000 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat		0
Årets resultat		<u>96 140</u>
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>96 140</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 096 140</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	<b>9</b>	
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>30 000 000</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder		11 360
Övriga skulder		80 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>10</b>	<u>641 981</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>734 335</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>96 830 475</b>

#### **STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER**

##### **Ställda säkerheter**

<p>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</p> <p>Fastighetsinteckningar</p>		30 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>30 000 000</b>

<b>Ansvarsförbindelse</b>	<b>11</b>	<b>7 304 443</b>
---------------------------	-----------	------------------

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, Årsredovisning för mindre ekonomiska föreningar.

#### Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Föreningen förvärvade under hösten samtliga aktier i Fastigheten K-gården 13 AB som ägde fastigheten Gotland Visby Kolgården 13 för 61 390 000 . Därefter har Brf Visby K-gården 13 förvärvat fastigheten Visby Kolgården 13 för 34 000 000. Bolaget Fastigheten K-gården 13 AB är därefter ett tomt bolag och kommer därför att likvideras under 2016.

Föreningen har valt att hantera redovisningen av detta förvärv enligt uttalandet RedU 9, Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv av fastigheter via bolag som gör det enklare att förstå föreningens ekonomiska ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastighetens värde.

Fastigheten får med detta redovisningssätt ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet (som är hänförligt till det faktiska köpet av fastigheten) med inköpriset för aktierna minskat med bolagets aktiekapital det vill säga  $61\,390\,000 - 50\,000 = 61\,340\,000$ . Om föreningen skulle sälja fastigheten för mer än det skattemässiga bokförda värdet, det vill säga fastighetens bokförda värde exklusive dessa 61 340 000, så uppkommer en skatt på 22% på mellanskillnaden. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatten till noll kr. I annat fall skulle denna beräknade framtida skattekostnad varit en skuldpost i balansräkningen.

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

<u>Tillgång</u>	<u>Avskrivningsprocent</u>
Byggnadsinventarier	5 %
Byggnader	1 %

### Not 2 Nettoomsättning och övriga intäkter

	<u>2015-12-31</u>
Årsavgifter	353 121
Bredband	36 200
El	36 200
Pantsättningsavgifter	48 060
Överlåtelseavgifter	<u>48 060</u>
	<b>521 641</b>

### Not 3 Fastighetskostnader och övriga externa kostnader

Brf-bildandekostnader	120 007
Värme	33 124
El	37 523
Sophantering	7 919



Fastighetsförsäkring (helår)	23 657
Bredband	19 681
Fastighetsskötsel	3 933
Administration	5 880
	<b>251 724</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden	0
Årets anskaffningskostnader*	94 070 825
Summa anskaffningsvärden vid årets utgång	94 070 825
Ingående avskrivningar	0
Förändringar av avskrivningar	0
Årets avskrivningar enligt plan	-66 807
Summa avskrivningar vid årets utgång	-66 807
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>94 004 018</b>

\* Varav köp av fastighet 32 730 825 (av detta värde avser 26 722 888 byggnad och 6 007 937 avser mark).

Varav köp av aktier 61 340 000 (av detta värde avser mark 61 340 000)

#### Not 5 Byggnadsinventarier

**2015-12-31**

Ingående anskaffningsvärden	0
Årets anskaffningskostnader	1 780 000
Summa anskaffningsvärden vid årets utgång	1 780 000
Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-22 250
Summa avskrivningar vid årets utgång	-22 250
<b>Redovisat värde vid årets utgång</b>	<b>1 757 750</b>

#### Not 6 Andelar i koncernföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden:

-Inköp	61 390 000
-Nedskrivning	-9 925
-Omklassificering till fastighet	-61 340 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>40 075</b>

#### Specifikation av moderföretags innehav av aktier i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier. Bolaget kommer att likvideras under 2016.

<u>Dotterföretag /Org nr</u>	<u>Antal andelar</u>	<u>i %</u>	<u>Redovisat värde (kr)</u>
Fastigheten K-gården 13 AB/559018-7315	500	100	<b>40 075</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna hyresintäkter	19 518
------------------------	--------

**Not 8 Eget kapital**

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Underhålls- fond</u>	<u>Fritt eget kapital</u>
Inbetalt under årets	66 000 000	0	0
Årets resultat			<u>96 140</u>
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>66 000 000</b>	<b>0</b>	<b><u>96 140</u></b>

**Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut\***

Swedbank (Förfaller 2016-11-25, ränta 0,99%)	10 000 000
Swedbank (Förfaller 2017-11-24, " 1,16%)	10 000 000
Swedbank (Förfaller 2019-11-25, " 1,64%)	<u>10 000 000</u>
<i>* inget lån har f.n. någon avtalad amorteringsplan</i>	<b>30 000 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2015-12-31**


Förutbetalda hyresintäkter	9 456
Upplupen ränta	74 795
Lantmäteriet, lagfart	510 000
GEAB, el -och fjärrvärme	28 049
ComHem	<u>19 681</u>
	<b>641 981</b>

**Not 11 Ansvarförbindelse**

Då byggnaden uppfördes var hela fastigheten momsregistrerad för hotellverksamhet. All moms i samband med uppförandet har därför Gotland Visby Lagern 12 (Lagern 12) fått tillbaka av Skatteverket. När verksamheten på fastigheten ändras och hela eller delar av verksamheten inte längre är momspliktig skall hela eller delar av denna moms återbetalas enligt ett jämningsförfarande som bygger på hur lång tid som gått sedan uppförandet. Betalningsansvaret för återbetalning av moms följer normalt ägandet av fastigheten och momsåterbetalningen skall därför göras av den som äger fastigheten vid tillfället för ändrad användning. Det är vid tidpunkten för undertecknandet av denna årsredovisning ej klarlagt om återbetalning av moms skall ske av föreningen eller om detta skall göras av tidigare ägare. Då det råder oklarhet om föreningen har en återbetalningsskyldighet eller inte, har styrelsen valt att redovisa beräknat belopp att återbetala som en ansvarförbindelse. Visby Artilleriet 1:38 AB (Artilleriet) har i samband med föreningens bildande och upprättande av den ekonomiska planen utställt en garantiförbindelse, där man har garanterat att föreningen inte skall ha en anskaffningskostnad för fastigheten överstigande de nu bokförda 95 890 900. För att säkerställa att någon momskostnad hänförlig till byggnation inte skall kunna drabba föreningen har Artilleriet säkerställt detta åtagande genom insättning av ansvarförbindelsens belopp 7 304 443 på spärrat klientmedelskonto hos Lindskog Malmström Advokatbyrå i Stockholm.

**UNDERSKRIFTER**

Visby 2016-05-02

Thomas Engström  
StyrelseordförandeJohan Gate  
StyrelseledamotPeter Nilsson  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-05-03

Lars Henriksson  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Visby K-gården 13 org nr 769628-5266.

Jag ha reviderat årsredovisningen samt styrelsens förvaltning för Brf K-gården 13 avseende räkenskapsåret som slutar 151231.

Det är styrelsen som har ansvar 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.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som skall utföras bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. 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 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Som underlag för 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 tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Täby den 3/5 2016



Lars Henriksson

Auktoriserad redovisningskonsult