



ÅRSREDOVISNING
BRF
HUSARVIKENS STRAND
2013

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HUSARVIKENS STRAND

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Skuleskogens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 26%. Samfälligheten har hand om gården, sopsugen och garaget.

Föreningen är även medlem i samfällighetsföreningen Husarvikens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 35%. Samfälligheten har hand om vattenanläggningen.

Fakta om fastigheten

Föreningens tomträtt har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning

Skuleskogen I

Förvärv

2013-09-30

Kommun

Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Tomträtten bebyggdes 2012-2013 och består av 2 byggnader med 6 respektive 7 våningar och källare.

Fastighetens värdeår är ej fastställt.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 557 kvadratmeter, varav 3 557 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	10	12	1

Föreningen upplåter även 15 garageplatser med hyresrätt.

Byggnadens tekniska status

Fastigheten är helt nybyggd och färdigställdes under 2013.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Brinkeberg i Stockholm AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Serviceavtal:

A Skoglund Fastighetsservice AB
Diga Service Entreprenad AB
Kone AB
Com Hem

Fastighetsskötsel
Trappstädning
Hisservice
Kabel-TV

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 33 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året 0 st överlåtits.

Under året har styrelsen beviljat 0 andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift har tagits ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Ulf Martinsson	Ledamot
Martin Arkhammar	Ledamot
Björn Sahlin	Ordförande

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för samtliga ledamöter.

Revisor

Magnus Anderström	Ordinarie extern	Frejs Revisorer AB
-------------------	------------------	--------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-04-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har under året förvärvat samtliga aktier i Fastighets AB Skuleskogen 1-2 och färdigställt byggnationen.

Vidare har föreningen ersatt byggnadskreditivet med långfristiga lån hos Nordea.

Inflyttning påbörjades i oktober.

Föreningens ekonomi

2013-09-30 köpte föreningen samtliga aktier i Fastighets AB Skuleskogen 1-2. Samma dag förvärvade bostadsrättsföreningen tomträtten Skuleskogen 1 från det då helägda dotterbolaget för bokfört värde.

Fastighets AB Skuleskogen 1-2 kommer under 2014 att likvideras och därför redovisas inget värde för dessa aktier.

Exploatören Svenska Hus AB har åtagit sig att svara för samtliga kostnader för eventuella osålda lägenheter efter att föreningen har tagit över fastigheten och dess drift.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel(kronor):

ansamlad förlust	-11 554
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-37 050
årets vinst	66 396
	17 792

disponeras så att	
i ny räkning överföres	17 792

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Årsavgifter och hyror	1	461 897	-
Övriga rörelseintäkter		6 301	-
		468 198	-
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetskostnader		-46 722	-
Reparationer		-3 440	-
Taxebundna kostnader		-106 132	-
Övriga driftskostnader		-73 267	-
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-44 231	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 899	-
		-363 691	-
Rörelseresultat		104 507	-
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		45 017	-
Räntekostnader		-83 128	-11 555
		-38 111	-11 555
Resultat efter finansiella poster		66 396	-11 555
Årets resultat		66 396	-11 555

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	4	175 098 101	-
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktier i dotterbolag		-	-
Kundfordringar		103 576	-
Övriga fordringar		2 051 694	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	200 407	-
		2 355 677	-
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	3	-	-
Kassa och bank		627 977	234 994
Summa omsättningstillgångar		2 983 654	234 994
SUMMA TILLGÅNGAR		178 081 755	234 994

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		162 020 000	225 000
Fond för yttre underhåll		37 050	-
		162 057 050	225 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-48 604	-11 555
Årets resultat		66 396	-
		17 792	-11 555
Summa eget kapital		162 074 842	213 445
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	13 332 000	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 016 870	-
Skulder till koncernföretag		240 582	-
Övriga skulder		-	21 549
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	244 834	-
Förutbetalda avgifter och hyror		172 627	-
Summa kortfristiga skulder		2 674 913	21 549
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 081 755	234 994
Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		91 000 000	-
		91 000 000	-
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp är i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BNAR 2003:4).

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

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Till följd av uppskrivningen (genom utdelning enligt RedU 9 alternativ 2) av fastigheten så överstiger det bokförda värdet det skattemässiga värdet med 78 238 Tkr. Vid en eventuell framtida försäljning av fastigheten kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 22%. Då föreningen förväntas nyttja fastigheten under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt för detta.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på byggnad har skett med 0,21% med hänsyn till anskaffningstidpunkten.

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2013	2012
Årsavgifter	393 372	-
Hyror	68 525	-
	461 897	-

Not 2 Rörelsens kostnader

	2013	2012
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	-11 188	-
Trappstädning	-26 000	-
Teknisk förvaltning	-7 600	-
Serviceavtal	-1 934	-
	-46 722	-
Reparationer		
Dörrar & lås	-542	-
Hissar	-2 898	-
	-3 440	-
Taxebundna kostnader		
El	-21 993	-
Fjärrvärme	-84 139	-
	-106 132	-
Övriga driftskostnader		
Försäkringspremie	-5 705	-
Samfällighetsavgifter	-63 136	-
Kabel-TV	-4 426	-
	-73 267	-
Ingen fastighetsskatt under uppförande har belastat föreningen, utan är en del av anskaffningskostnaden för byggnaden.		
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Revisionsarvode	-15 000	-
Förvaltningsarvode	-28 125	-
Övriga förvaltningskostnader	-1 106	-
	-44 231	-
Avskrivningar		
Byggnad	-89 899	-
	-89 899	-
Totalt rörelsens kostnader	-363 691	-

Not 3 Aktier i dotterföretag

	Antal	Anskaffn. värde
Namn		
Fastighets AB Skuleskogen 1-2, org nr 556813-4943	500	78 238 000
Utdelning		-78 238 000
		-

Not 4 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Nyanskaffningar	175 188 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 188 000	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-89 899	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-89 899	-
Utgående redovisat värde	175 098 101	-
Taxeringsvärden byggnader	17 400 000	-
Taxeringsvärden mark	32 000 000	-
	49 400 000	-
Taxeringsvärde bostäder under uppförande	49 400 000	-
	49 400 000	-

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkringspremie	19 023	-
Tomträttsavgäld	158 900	-
Kabel-TV	6 724	-
Årsavgifter Svenska Hus	9 459	-
Vidarefakturerad elkostnad	6 301	-
	200 407	-

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	225 000	-	-	-11 554
Upplåtna lägenheter	161 795 000	-	-	-
Reservering till fond för yttre underhåll	-	37 050	-37 050	-
Disposition av föregående års resultat:	-	-	-11 554	11 554
Årets resultat	-	-	-	66 396
Belopp vid årets utgång	162 020 000	37 050	-48 604	66 396

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Nordea	2,283	Rörlig	4 444 000	-
Nordea	2,85	2016-11-13	4 444 000	-
Nordea	3,50	2018-11-13	4 444 000	-
			13 332 000	-

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Trappstädning	15 000	-
Teknisk förvaltning	7 600	-
El	8 812	-
Fjärrvärme	84 139	-
Samfällighetsavgift	63 136	-
Låneränta	51 147	-
Beräknat revisionsarvode	15 000	-
	244 834	-

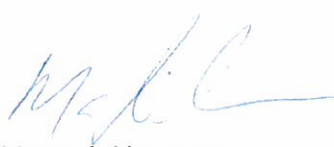
Göteborg

2 / 6

2014



Ulf Martinsson



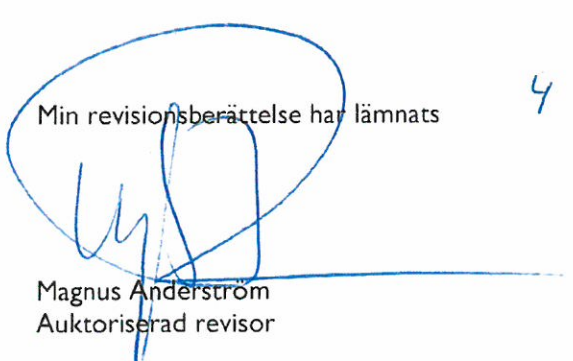
Martin Arkhammar



Björn Sahlin

Min revisionsberättelse har lämnats

4 / 6 - 2014



Magnus Anderström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Husarvikens Strand

Org.nr 769622-7128

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Husarvikens Strand för räkenskapsåret 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 2013-12-31 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 Brf Husarvikens Strand för räkenskapsåret 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Göteborg den 4 juni 2014

Magnus Anderström
Auktoriserad revisor