

**Brf Bryggpalatset Karlstad**  
**Org nr 769635-0904**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017-08-08 - 2018-12-31**

Styrelsen med säte i Karlstad avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - noter                  | 7    |

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Barken 9 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

På föreningens fastighet Barken 9 i Karlstads kommun uppförs två flerbostadshus i fem våningar med totalt 45 bostadsrättslägenheter och ett gemensamt garage med 43 p-platser under byggnaderna. Byggnation av föreningens fastighet har pågått under 2018 och inflyttning beräknas ske efter oktober 2019. Slutlig kostnad för föreningens fastighet är beräknad till 175 418 TSEK enligt ekonomisk plan.

### Lägenhetsfördelning

4st 1 rok  
11st 2 rok  
20st 3 rok  
10st 4 rok

Den totala boytan är ca. 3 821 kvm.

Föreningen har ej bedrivit någon ekonomisk verksamhet under året.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-07-04 haft följande sammansättning:

|                   |           |            |
|-------------------|-----------|------------|
| Hans Igelström    | Ledamot   | Ordförande |
| Sture Emanuelsson | Ledamot   |            |
| Carina Johansson  | Ledamot   |            |
| Maria Frykblom    | Suppleant |            |

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

Styrelsen har under 2018 hållit ett protokollfört sammanträde.

Inga ersättningar har utbetalats under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### Revisorer

Urban Johansson, We Audit Sweden AB Ordinarie  
We Audit Sweden AB Suppleant

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-07.

### **Medlemsinformation**

#### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut fyra medlemmar inklusive de fyra stiftarna till föreningen.

Löfbergs fastigheter AB eller närstående bolag har gentemot föreningen utlovat att svara för kostnaden för de lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt i samband med slutbesiktning samt förvärva de lägenheterna vilka ej upplåtits 6 månader efter slutbesiktning.

#### Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Bygglov för föreningens fastighet erhöles den 20 september 2017. Per 31 december 2018 var 38 av totalt 45 bostäder upplåtna med bostadsrätt. Beräknad produktionskostnad uppgår till 175 508 000 kr varav 124 547 000 kr ska finansieras genom insatser och upplåtelseavgifter, resterande del kommer att finansieras med lån.

Den 1 februari 2018 har föreningen förvärvat samtliga andelar i Uddprojektet Sju AB, org nr 559046-6404. Den 2 maj 2018 blev föreningen ägare till fastigheten Barken 9 då lagfart erhöles.

På extra föreningsstämma den 1 februari 2018 antogs nya stadgar.

På extra föreningsstämma den 20 december 2018 valdes Urban Johansson, We Audit Sweden AB som revisor efter att tidigare revisor gått i pension.

Föreningen tar enligt entreprenadavtal över intäkter och kostnader från driften från och med avräkningsdagen.

### Eget kapital

|                                                                  | <u>Insats-<br/>kapital</u> | <u>Upplåtelse-<br/>avgifter</u> | <u>Fond för yttre<br/>underhåll</u> | <u>Balanserat<br/>resultat</u> | <u>Årets<br/>resultat</u> |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| <b>Eget kapital 2017-12-31</b>                                   | -                          | -                               | -                                   | -                              | -                         |
| Disposition av föregående års<br>resultat                        | -                          | -                               | -                                   | -                              | -                         |
| Inbetalda förskottsinsatser                                      | 3 175 000                  | -                               | -                                   | -                              | -                         |
| Reservering till yttre fond, enligt<br>stadgarna                 | -                          | -                               | -                                   | -                              | -                         |
| Reservering till yttre fond,<br>frivillig                        | -                          | -                               | -                                   | -                              | -                         |
| Ianspråktagande av yttre fond,<br>enl beslut av styrelsen        | -                          | -                               | -                                   | -                              | -                         |
| Ianspråktagande av yttre fond,<br>enl beslut av föreningsstämman | -                          | -                               | -                                   | -                              | -                         |
| Årets resultat                                                   | -                          | -                               | -                                   | -                              | -                         |
| <b>Eget kapital 2018-12-31</b>                                   | 3 175 000                  | 0                               | 0                                   | 0                              | 0                         |

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 124 547 000 kr.

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

l

| <b>Resultaträkning</b>                        | <b>Not</b> | <b>2017-08-08<br/>-2018-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-----------------------------------|
| <b>Resultat från finansiella poster</b>       |            |                                   |
| Resultat från andelar i aktiebolag            | 2          | 0<br>—                            |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b> |            | 0                                 |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>      |            | 0<br>—                            |
| <b>Årets resultat</b>                         |            | 0<br>—                            |

1

| <b>Balansräkning</b>                     | <b>Not</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                        |            |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>             |            |                   |
| <u>Materiella anläggningstillgångar</u>  |            |                   |
| Pågående nyanläggning                    | 3          | 113 596 622       |
| <u>Finansiella anläggningstillgångar</u> |            |                   |
| Andelar i aktiebolag                     | 4          | 50 000            |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>       |            | 113 646 622       |
| <b>Omsättningstillgångar</b>             |            |                   |
| <u>Kassa och bank</u>                    |            |                   |
| Kassa och bank                           |            | 285 072           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>       |            | 285 072           |
| <b>Summa tillgångar</b>                  |            | 113 931 694       |
| <b>Eget kapital och skulder</b>          |            |                   |
| <b>Eget kapital</b>                      |            |                   |
| <u>Bundet eget kapital</u>               |            |                   |
| Insatser                                 |            | 3 175 000         |
| <b>Summa eget kapital</b>                |            | 3 175 000         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>              |            |                   |
| Skulder till kreditinstitut              | 5          | 85 816 694        |
| Övriga skulder                           |            | 24 940 000        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>        |            | 110 756 694       |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>    |            | 113 931 694       |

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

#### **Värderingsprinciper**

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

#### **Anställda**

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Inga avskrivningar görs på fastigheten då den är under uppförande. Fastigheten kommer att skrivas av när den är färdigställd. Fastigheten kommer att delas upp i komponenter vid färdigställandet. Nedlagda byggkostnader redovisas som pågående nyanläggning.

#### **Anläggningstillgångar**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter (när fastigheten tas i bruk).

Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

1

### **Förvärv av fastighet via aktiebolag**

Fastigheten Barken 9 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Uddprojektet 7 AB, 559046-6404, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 18 000 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedU 9 kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

### **Not 2 Resultat från andelar i aktiebolag**

|                                                | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------------------------------|-------------------|
| Utdelningar                                    | 24 890 000        |
| Nedskrivningar i andelar i Uddprojektet sju AB | -24 890 000       |
|                                                | <hr/>             |
| Summa                                          | <u>0</u>          |

### **Not 3 Pågående nyanläggning**

|                                                 | <u>2018-12-31</u>  |
|-------------------------------------------------|--------------------|
| Årets investeringar                             | 113 596 622        |
|                                                 | <hr/>              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | 113 596 622        |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>           | <u>113 596 622</u> |

Taxeringsvärde har ej åsatts men beräknas till 79 534 000 kr i den ekonomiska planen.

/

**Not 4      Andelar i aktiebolag**

|                                               | <u>2018-12-31</u> |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Förvärv                                       | 24 940 000        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <u>24 940 000</u> |
| Årets nedskrivningar                          | -24 890 000       |
|                                               | <u>50 000</u>     |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>         | <u>50 000</u>     |

**Not 5      Skulder till kreditinstitut**

|                  | <u>2018-12-31</u> |
|------------------|-------------------|
| Byggnadskreditiv | 85 816 694        |
| <b>Summa</b>     | <u>85 816 694</u> |

Beviljat byggnadskreditiv uppgår till 120 000 000 kr

**Not 6 Ställda säkerheter**

2018-12-31

**För egna avsättningar och skulder**

Avseende skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar

30 000 000

Summa Ställda säkerheter

30 000 000

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Enligt styrelsens bedömning har inga väsentliga händelser av betydelse för föreningens resultat, likviditet eller finansiella ställning inträffat efter räkenskapsårets slut.

Karlstad 2019-03-12



Hans Igelström  
Ordförande



Sture Emanuelsson  
Ledamot



Carina Johansson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-14.



Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Bryggpalatset Karlstad , org.nr 769635-0904

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bryggpalatset Karlstad för år 2017-08-08--2018-12-31.

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 2018 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.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Bryggpalatset Karlstad för år 2017-08-08--2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag

till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den 14/3 - 2019



Urban Johansson

Auktoriserad revisor