

BRF NORRA EKEN

Org nr 769625-6499

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 januari 2014 - 31 december 2014

Styrelsen för Brf Norra Eken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2014 t.o.m. 31 december 2014, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 10 juni 2014 förvärvat fastigheten Kållandsö 2 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 22 augusti 2014.

Föreningen har tecknat avtal med Borätt AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett bostadshus i fyra-fem våningar med totalt 44 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 897 m². Föreningen kommer att disponera över 3 öppna parkeringsplatser, handikapp med motorvärmare och 27 öppna parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Föreningen har genom Entreprenören en byggfelsförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ska delta i:

GA:1 Körbana, belysningsstolpar och trottoar, gemensam med Kållandsö 3(Brf Södra Eken) och Kållandsö 4.

GA:2 Körbana, parkeringsplatser, trottoar, belysningsstolpar inkl. ledningar och dagvattenledningar, gemensam med Kållandsö 3(Brf Södra Eken).

Andelstalen för GA:1 är fastställda 373/1114. Andelstalen för GA:2 är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförening eller samfällighetsförening. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus. Föreningen kommer fram till övertagandet av gemensamhetsanläggningen debiteras en särskild avgift om 40 650 kr per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inkl administration i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Västentliga servitut

1. Servitut avseende underjordiska ledningar för ändamålet starström, belastar Kållandsö 2.
2. Kommande servitut avseende underjordiska ledningar, belastar Kållandsö 2.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2014. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, takskottningsavtal, lekplatsbesiktning, hisservice, hissbesiktning, serviceavtal sopkassan och källsortering. Kostnaden för hisservice och besiktning från år 6 kan beräknas till 36 000 kronor per år. Avtalet gäller till den 30 juni 2017.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2016.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 24 juni 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 25 juni 2014.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 129 985 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 30 000 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 99 985 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 710 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 34 513 kr/m².

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Nordea om 110 000 000 kr per den 31 december 2014, varav utnyttjad del är 82 000 000 kr, och har tecknat avtal med Nordea avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	129 945 000	Lån	30 000 000
Likviditetsreserv	40 000	Insatser	62 978 000
		Upplåtelseavgifter	37 007 000
	<u>129 985 000</u>		<u>129 985 000</u>

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjas den 1 januari 2014 och därefter gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 klargjort att progressiv avskrivningsplan för byggnad inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader enligt K2. Detta innebär att bostadsrättsföreningar som väljer att redovisa enligt K2 fr.o.m. räkenskapsåret 2014 ska tillämpa linjär (rak) avskrivning. Föreningar som väljer K3 skall tillämpa komponentavskrivning. I många föreningar medför detta att kostnaden för de årliga avskrivningarna kommer att öka och resultera i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning), på årsavgiften eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Styrelsen har beslutat om att kalla till stämma för stadgeändring till följd av de nya redovisningsreglerna.

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande utgifter och uppbär föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten. Avräkning mot Entreprenören kommer att ske efter det att godkänd slutbesiktning och slutfinansiering av fastigheten har skett enligt totalentreprenadkontraktet. Slutlig reglering av entreprenaden har ännu ej skett. Avräkning beräknas ske per den 30 juni 2015.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under maj 2015.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början fyra medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 55 st samt antalet avgående medlemmar en st under räkenskapsåret.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 58 medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under första kvartalet 2015. Vid årets slut var 41 bostadsrätter upplåtna.

Styrelse

Styrelsen har efter extra stämma den 4 december 2014 haft följande sammansättning:

Jan-Olof Sjöholm	Ledamot	1)	Ordförande
Jeanette Walldén	Ledamot	1)	
Göran Olsson	Ledamot	1)	
Hans-Gunnar Johansson	Ledamot	1)	avgått juni 2014
Tomas Wikström	Ledamot		
Aura Baila	Ledamot		
Ragnar Wedin	Suppleant	1)	
Ida Dogan Inenheim	Suppleant		
Ann-Charlotte Ljungqvist	Suppleant		
Henrik Grönberg	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fyra (2) st protokollförda sammanträden. Under året har två extra föreningsstämmor hållits, där det beslutades om fyllnadsval.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 december 2012.

Resultatdisposition

Entreprenören svarar för föreningens drift- och kapitalkostnader samt uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
Pågående nyanläggning Not 2	85 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar	85 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	85 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	
KORTFRISTIGA FORDRINGAR	
Övriga fordringar Not 3	90
Summa kortfristiga fordringar	90
KASSA OCH BANK	
Kassa och bank	1 099 910
Summa kassa och bank	1 099 910
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 100 000
SUMMA TILLGÅNGAR	86 100 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2014-12-31
---------------------------------	-------------------

EGET KAPITAL	
---------------------	--

Bundet eget kapital	
----------------------------	--

Medlemsinsatser	Not 4	4 100 000
-----------------	-------	-----------

Summa bundet eget kapital		4 100 000
----------------------------------	--	------------------

SUMMA EGET KAPITAL		4 100 000
---------------------------	--	------------------

LÅNGFRISTIGA SKULDER	
-----------------------------	--

Byggnadskreditiv		82 000 000
------------------	--	------------

Summa långfristiga skulder		82 000 000
-----------------------------------	--	-------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 100 000
---------------------------------------	--	-------------------

Ställda säkerheter	
---------------------------	--

<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	
--	--

Fastighetsinteckningar		30 000 000
------------------------	--	------------

Summa ställda säkerheter		30 000 000
---------------------------------	--	-------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen. Slutlig fördelning av anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark kommer att ske i samband med att föreningens byggnad färdigställs.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övrigt

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

Not 2	PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2014-12-31
	Ingående balans	0
	Inköp	85 000 000
	Utgående balans	85 000 000
Not 3	ÖVRIGA FORDRINGAR	2014-12-31
	Fordran Entreprenör	90
	Summa övriga fordringar	90

Not 4 EGET KAPITAL

<u>Medlemsinsatser</u>					
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av medlemsinsatser	4 100 000	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	0
 Belopp vid årets utgång	 4 100 000	 0	 0	 0	 0

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 2015
Brf Norra Eken

Jan-Olof Sjöholm
Ordförande

Jeanette Walldén
Ledamot

Göran Olsson
Ledamot

Tomas Wikström
Ledamot

Aura Baila
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ella Bladh
Auktoriserad revisor