

BRF SÖDRA EKEN

Org nr 769625-6432

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Södra 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 parentes 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 1 oktober 2014 förvärvat fastigheten Kållandsö 3 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med AB Borätt (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 66 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 574 m². Föreningen kommer att disponera över 43 öppna parkeringsplatser varav 4 handikapp platser med motorvärmare.

Fastigheten kommer under entreprenadtiden att vara försäkrad genom entreprenörens försorg. Föreningen har genom Entreprenören en byggförsäkring hos Gar-Bo Försäkring AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar. Kållandsö GA:1 som omfattar körbana, belysningsstolpar och trottoar tillsammans med Kållandsö 2 och Kållandsö 4 (Brf Norra Eken och AB Familjehem). Kållandsö GA:2 som omfattar körbana, parkeringsplatser, trottoar, belysningsstolpar inkl ledningar och dagvattensystem tillsammans med Kållandsö 2 (Brf Norra Eken).

Andelstalen för GA:1 är fastställda 488/1 114 och för GA:2 är fastställda 8/38.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning eller samfällighetsförening.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en avgift på 21 300 kronor per år motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningarnas kostnader i enlighet med paragraf angående **Gemensamhetsanläggning** i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns ett kommande servitut avseende underjordiska ledningar.

B

2

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2016. 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, taksiktningsavtal och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Hiss service och hissbesiktning under garantitiden betalas av Entreprenören.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 17 oktober 2014. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 oktober 2014.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 209 745 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 50 000 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 159 745 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 719 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 34 925 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 Swedbank AB om 170 000 000 kr per den 31 december 2014, varav utnyttjad del är 90 000 000 kr, och har tecknat avtal med Swedbank AB avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	209 680 000	Lån	50 000 000
Likviditetsreserv	65 000	Insatser	94 750 000
		Upplåtelseavgifter	64 995 000
	<u>209 745 000</u>		<u>209 745 000</u>

B

4

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.

Föreningen har gjort 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 31 mars 2016.

Medlemsinformation

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

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen fyra (fyra) medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under kvartal fyra år 2015. Vid årets slut var 43 lägenheter bokade och 11 reserverad.

Vid årets slut var 18 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal.

Styrelse

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde den 1 juli 2014 haft följande sammansättning:

Göran Olsson	Ledamot	1)	Ordförande
Jan-Olof Sjöholm	Ledamot	1)	
Jeanette Walldén	Ledamot		
Ragnar Wedin	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Hans-Gunnar Johansson har avgått ur styrelsen.

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

Styrelsen har hållit tre (ett) st protokollförda sammanträden. Under året har två (noll) extra föreningsstämmor hållits, där det beslutades om fyllnadsval samt nya stadgar.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

B



Brf Södra Eken
769625-6432

4(7)

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Ella Bladh

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 oktober 2014.

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

2014-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Pågående nyanläggning	Not 1	90 000 000
		<u>90 000 000</u>

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR **90 000 000**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

BANK

Bank	1 620 000
	<u>1 620 000</u>

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR **1 620 000**

SUMMA TILLGÅNGAR **91 620 000**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Not 2

Bundet eget kapital

Förskott	1 620 000
	<u>1 620 000</u>

SUMMA EGET KAPITAL **1 620 000**

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Byggnadskreditiv	90 000 000
	<u>90 000 000</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **91 620 000**

Ställda säkerheter

Uttagna fastighetsinteckningar

inga

Ansvarsförbindelser

inga





TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).
Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens 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 proportionerligt efter fastställt taxeringsvärde i samband med att föreningens byggnad åsätts värdeår.

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och uppgår till 100 år. Avskrivning påbörjas efter avräkningsdagen.

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

Omsättningstillgångar

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas inflyta.

Övrigt

Anställda

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft några anställda och några löner och ersättningar har inte utbetalats.

NOTER

Not 1 Pågående nyanläggning

2014-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden

0

Inköp/Aktiveringar

90 000 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

90 000 000

B

9

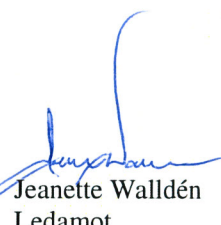
Not 2 Eget kapital

	Förskott
Belopp vid årets ingång	0
Ökning av förskott	1 620 000
 Belopp vid årets utgång	 1 620 000

Stockholm den 19/1 2015
Brf Södra Eken


Göran Olsson
Ordförande


Jan-Olof Sjöholm
Ledamot


Jeanette Walldén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20/1 2015.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Ella Bladh
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Södra Eken,
org. nr 769625-6432**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Eken för år 2014.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2014 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Eken för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 januari 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor