

BRF SKOGLUNDEN

Org nr 769626-8841

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret

9 september 2013 – 31 december 2014

Styrelsen för Brf Skogslunden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 9 september 2013 t.o.m. 31 december 2014, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

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 24 september 2014 förvärvat fastigheten Skogslunden 1 i Tyresö kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Lagfart erhöles den 13 mars 2015.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av fyra bostadshus i fyra våningar med totalt 64 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 337 m². Föreningen kommer att disponera över 28 öppna parkeringsplatser med motorvärmare och 34 öppna parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

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

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i gemensamhetsanläggning avseende vägar, gångvägar, belysning, gästparkering, ledningar för kall-, spill- och dagvatten, lekplats och grönområde/skog samt andra för Fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar. Andelstalen är ännu inte fastställda.

Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom 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 det att gemensamhetsanläggningen är registrerad debiteras en särskild ersättning om 70 000 kr per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av en nyttjanderätt för tele och ett officialservitut för in- och utfartsförbud.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetskatt 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, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Kostnaden för hisservice och besiktning från år 6 kan beräknas till 48 000 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

Kostnadskalkyl

Styrelsen har upprättat kostnadskalkyl för föreningens verksamhet. Tillstånd att ta emot förskott erhölls av Bolagsverket 14 oktober 2013.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 2 oktober 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 3 oktober 2014.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 202 440 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 60 500 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 141 940 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 721 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 26 595 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 om 136 000 000 kr per den 31 december 2014, varav utnyttjad del är 124 500 000 kr, och har tecknat avtal med Swedbank avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	202 390 000	Lån	60 500 000
Likviditetsreserv	50 000	Insatser	85 965 000
		Upplåtelseavgifter	<u>55 975 000</u>
	<u>202 440 000</u>		<u>202 440 000</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 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 30 juni 2015.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under april 2015.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början fyra medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 88 st samt antalet avgående medlemmar en st under räkenskapsåret.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 91 medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under december 2014. Vid årets slut var 57 bostadsrätter upplåtna. Under året har en bostadsrätt överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har efter extra stämma den 12 november 2014 haft följande sammansättning:

Eva Bondelid Ager	Ledamot	1)	Ordförande
Erik Barkman	Ledamot	1)	
Göran Olsson	Ledamot	1)	
Christer Björklund	Ledamot		
Emanuel Arvidsson	Ledamot		
Hans-Gunnar Johansson	Suppleant	1)	avgått juni 2014
Gerhard Makowsky	Suppleant	1)	
Christina Melander	Suppleant		
Joachim Peru	Suppleant		
Lars Nordström	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fem st protokollförda sammanträden. Under året har tre extra föreningsstämmor hållits, där det beslutades om ändring av stadgar samt fyllnadsval.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Brf Skogslunden
769626-8841

4(8)

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 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.

000

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	
Pågående nyanläggning Not 2	130 500 000
Summa materiella anläggningstillgångar	130 500 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	130 500 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	
KORTFRISTIGA FORDRINGAR	
Avgifts- och hyresfordringar	1 570
Övriga fordringar Not 3	90 692
Summa kortfristiga fordringar	92 262
KASSA OCH BANK	
Kassa och bank	16 483 013
Summa kassa och bank	16 483 013
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	16 575 275
SUMMA TILLGÅNGAR	147 075 275

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2014-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser Not 4 22 480 000

Summa bundet eget kapital 22 480 000

SUMMA EGET KAPITAL

22 480 000

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Byggnadskreditiv 124 500 000

Summa långfristiga skulder 124 500 000

KORTFRISTIGA SKULDER

Skuld Entreprenören 29 086

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Not 5 66 189

Summa kortfristiga skulder 95 275

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

147 075 275

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 124 500 000

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anställda

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

Not 2	PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2014
	Ingående balans	0
	Inköp	130 500 000
	Utgående balans	130 500 000
Not 3	ÖVRIGA FORDRINGAR	2014-12-31
	SBC Klientmedel i SHB	90 692
		90 692

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	16 159 000	6 321 000	0	0	0	
Årets resultat	0	0	0	0	0	
Belopp vid årets utgång	16 159 000	6 321 000	0	0	0	

Not 5 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2014-12-31

Förutbetalda avgifter och hyror


66 189

66 189


Styrelsens underskrifter


Tyresö den 13/4 2015
Brf Skogslunden


Eva Bondelid Ager
Ordförande


Erik Barkman
Ledamot


Göran Olsson
Ledamot


Christer Björklund
Ledamot


Emanuel Arvidsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2015.
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogslunden, org. nr 769626-8841

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogslunden för räkenskapsåret 9 september 2013 – 31 december 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 Bostadsrättsföreningen Skogslundens 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 Skogslunden för räkenskapsåret 9 september 2013 – 31 december 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.

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 17 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor