

BRF SÖDRA EKEN

Org nr 769625-6432

ÅRSREDOVISNING

2015-01-01 – 2015-12-31



Styrelsen för Brf Södra Eken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2015 t.o.m. 31 december 2015, vilket är föreningens tredje 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. Lagfart erhöles den 20 januari 2015.

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 fyra handikapplatser med motorvärmare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggning

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) samt Kållandsö GA:2 som omfattar körbana, parkeringsplatser, trottoar, belysningsstolpar inkl ledningar och dagvattensystem tillsammans med Kållandsö 2 (Brf Norra Eken).

Föreningens andelstal för GA:1 är fastställda till 488/1 114 och för GA:2 är andelstalen fastställda till 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.

8

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkte bostadsrättsförening. Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkte bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

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.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2015. 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 är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, taksiktningsavtal och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 60 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

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

8

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 17 oktober 2014. Tillstånd att ta emot förskott för bostadsrätter samt tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 oktober 2014.

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.

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Swedbank om 170 000 000 kr per den 31 december 2015, varav utnyttjad del var 145 000 000 kr.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	209 680 000	Insatser	94 750 000
Likviditetsreserv	65 000	Upplåtelseavgifter	64 995 000
		Lån	50 000 000
Summa	209 745 000		209 745 000

Ny god redovisningssed

För räkenskapsår som påbörjades efter den 1 januari 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Bokföringsnämnden klargjorde den 28 april 2014 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. Detta har medfört att kostnaden för de årliga avskrivningarna har ökat och i många föreningar resulterat i en bokföringsmässig förlust. Den bokförda förlusten som är hänförlig till de årliga avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (kassabehållning) eller på den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Avräkning mot Entreprenören

Entreprenören svarar för föreningens löpande kostnader 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 2016.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under mars 2016.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under oktober 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har sju (noll) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand.



Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	121
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	14
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	111

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 7 september 2015 haft följande sammansättning:

Göran Olsson	Ledamot	1)	Ordförande
Jan-Olof Sjöholm	Ledamot	1)	
Jeanette Walldén	Ledamot		
Jenny Insulander	Ledamot		
Faraj Abu Iseifan	Ledamot		
Ragnar Wedin	Suppleant	1)	
Benny Klang	Suppleant		
Thomas Flygare	Suppleant		
Leif Isaksson	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit sju (tre) st protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma har hållits den 28 januari 2015. Under året har en (två) extra föreningsstämma hållits, där det beslutades om nya styrelseledamöter och suppleanter.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

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

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

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

8

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Pågående nyanläggning Not 2	195 000 000	90 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar	195 000 000	90 000 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	195 000 000	90 000 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	400	0
Övriga fordringar Not 3	332 960	0
Summa kortfristiga fordringar	333 360	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	24 308 313	1 620 000
Summa kassa och bank	24 308 313	1 620 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	24 641 673	1 620 000
SUMMA TILLGÅNGAR	219 641 673	91 620 000

8

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 4		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 305 000	1 620 000
Summa bundet eget kapital		74 305 000	1 620 000
SUMMA EGET KAPITAL		74 305 000	1 620 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv		145 000 000	90 000 000
Summa långfristiga skulder		145 000 000	90 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder	Not 5	160 854	0
Förutbetalda intäkter	Not 6	175 819	0
Summa kortfristiga skulder		336 673	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 641 673	91 620 000
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar		50 000 000	0
Ansvarsförbindelser		inga	inga



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1

Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Följande avskrivningstider kommer att tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

Omsättningstillgångar

Fordringar

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

Övrigt

Anställda

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

8

Not 2	PÅGÅENDE NYANLÄGGNING	2015	2014
	Ingående balans	90 000 000	0
	Inköp	105 000 000	90 000 000
	Utgående balans	195 000 000	90 000 000

Not 3	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	SBC Klientmedel i SHB	332 960	0
		332 960	0

Not 4	EGET KAPITAL
-------	--------------

Medlemsinsatser

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 620 000	0	0	0	0
Ökning av medlemsinsatser	72 685 000	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	0	0
Belopp vid årets utgång	74 305 000	0	0	0	0

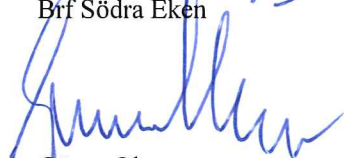
Not 5	ÖVRIGA SKULDER	2015-12-31	2014-12-31
	Skuld till entreprenören	160 854	0
		160 854	0

B

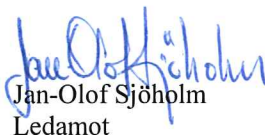
Not 6	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	175 819	0
		175 819	0

Styrelsens underskrifter

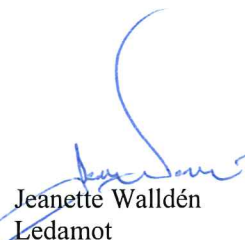
Stockholm den 29/3 2016
Brf Södra Eken




Göran Olsson
Ordförande



Jan-Olof Sjöholm
Ledamot



Jeanette Walldén
Ledamot



Faraj Abu Isseifan
Ledamot



Jenny Insulander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 mars 2016.
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 2015.

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 Södra Ekens finansiella ställning per den 31 december 2015 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 2015.

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 vårt uttalande.

Uttalande

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 31 mars 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor