

Årsredovisning

2015-01-01 - 2015-12-31

Brf Laduviken

Org.nr 769625-8289

Styrelsen för Brf Laduviken 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 bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldiga 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 2015 förvärvat tomträtten till Tyresta 2 i Stockholms kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation. Innehavet är inskrivet den 7 oktober 2015. Avgälden är oförändrad i tio år t.o.m. den 1 april 2023. Omförhandling av avgälden ska påkallas i så god tid att nytt avtal kan träffas senast tolv månader dessförinnan.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 83 bostadsrättslägenheter, total boarea 5 922 m² och två lokaler med en total lokalarea om ca 104 m². Föreningen kommer att disponera över 44 parkeringsplatser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Gemensamma utrymmen

Tillgång finns till en föreningslokal med övernattningsmöjligheter som delas med grannföreningen Brf Spegeldammen.

I fastigheten kommer att finnas cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd. Det kommer också att finnas ett utrymme för källsortering av sopor. Fastigheter kommer att ha fyra hissar, hisschakt, entreér, trapphus och postboxar.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen kommer att vara delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Tyresta 1 (Brf Spegeldammen). Gemensamhetsanläggningarna omfattar byggnadskonstruktioner (bildad som Tyresta GA:1) samt gård, föreningslokal samt sopsugsnedkast (GA:2).

Föreningen kommer vidare vara delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:3) tillsammans med Tresticklan 1 (Brf Fiskartorpet), Tresticklan 2 (Brf Lill-Jan i Stockholm) och Tyresta 1 (Brf Spegeldammen). Gemensamhetsanläggningen omfattar garage.

Föreningen kommer även enligt nuvarande planer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning (GA:4) tillsammans med övriga fastigheter inom Norra Djurgårdsstaden. Gemensamhetsanläggningen omfattar sopsugsanläggning.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 68 000 kronor per år för GA:2, 17 000 kronor per år för GA:3 samt 94 000 kronor per år för GA:4 i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Monireh Fashion HB	Skrädderi, kemtvätt	ja	34	2020-12-01
Betty Shiki Baluch	Yogastudio	ja	69	2019-06-01

Föreningen kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten för kommersiella uthyrningslokaler i två år från godkänd slutbesiktning, i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift 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 tomträtten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat tomträtten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att tomträtten 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 2016. Entreprenören svarar för fastighetsavgift avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² 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.

00

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, taksikotning, hiss service, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

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

Parkerings förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Mobil Park om förvaltning för föreningens parkeringsplatser. Avtalet gäller till den 30 juni 2018.

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 8 juni 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles av Bolagsverket den 10 juni 2015.

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 748 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 52 351 kr/m².

Fastighetslån

Föreningen innehar byggnadskreditiv i Handelsbanken om 200 000 000 kr per den 31 december 2015, varav utnyttjad del är 97 220 000 kr, och har tecknat avtal med Handelsbanken avseende långfristiga lån som beräknas för föreningens fastighet.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningen beräknas få följande investerings- och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	375 985 000	Insatser	188 030 000
Likviditetsreserv	40 000	Upplåtelseavgifter	121 995 000
		Lån	66 000 000
	<u>376 025 000</u>		<u>376 025 000</u>

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 och tomträtt inte är en tillämplig avskrivningsmetod på byggnader och tomträtt 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 under kvartal ett 2016.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under kvartal ett 2016.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2015. Vid årets slut var samtliga 83 bostadsrätter tecknade med förhandsavtal. Vid årets slut var 65 (inga) bostadsrätter upplåtna. Under året har 28 (inga) bostadsrätter överlåtits.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	166
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	139

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 27 mars 2015 haft följande sammansättning:

Lennart Wirén	Ledamot	1)	Ordförande
Jan-Olof Sjöholm	Ledamot	1)	
Ann-Charlott Eriksson Skyttmo	Ledamot		
Jan Carles	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit fyra (fyra) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Ordinarie
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman Suppleant
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 19 november 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.

00

BALANSRÄKNING		2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Pågående nyanläggning	2	334 000 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		334 000 000	0
Summa anläggningstillgångar		334 000 000	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		7 692	0
Övriga fordringar		0	644
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3	14 532	0
Summa kortfristiga fordringar		22 224	644
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 254 022	7 219 356
Summa kassa och bank		5 254 022	7 219 356
Summa omsättningstillgångar		5 276 246	7 220 000
SUMMA TILLGÅNGAR		339 276 246	7 220 000

BALANSRÄKNING		2015-12-31	2014-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		241 250 000	7 220 000
Summa bundet eget kapital		241 250 000	7 220 000
Summa eget kapital		241 250 000	7 220 000
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv	5	97 220 000	0
Summa långfristiga skulder		97 220 000	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	6	553 214	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	253 032	0
Summa kortfristiga skulder		806 246	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		339 276 246	7 220 000
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		66 000 000	0
		66 000 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

08

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

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 hus är uppförd på mark som är upplåten med tomträtt. Anskaffningskostnaden för förvärvet av tomträtten kommer att ingå i anskaffningskostnaden för byggnad.

Föreningens byggnad är under produktion. Nedlagda produktionskostnader redovisas som pågående nyanläggning i balansräkningen.

Avskrivningsprincip

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Anställda

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

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Pågående nyanläggningar och förskott avseende	2015-12-31	2014-12-31
Inköp	334 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	334 000 000	0
Utgående redovisat värde	334 000 000	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförsäkring	14 532	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 532	0

Not 4 Eget kapital	<u>Medlemsinsatser</u>		Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda Insatser	Upplåtelseavgift			
Belopp vid årets ingång	7 220 000				
Ökning av medlemsinsatser	140 376 000	93 654 000			
Belopp vid årets utgång	147 596 000	93 654 000			

Not 5 Byggnadskreditiv	2015-12-31	2014-12-31
Beviljat byggnadskreditiv uppgår till:	200 000 000	0
Summa byggnadskreditiv	200 000 000	0

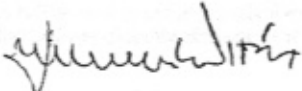
Not 6 Övriga kortfristiga skulder	2015-12-31	2014-12-31
Skuld till entreprenör	543 197	0
Skuld avseende pantsättning överlåtelseavgifter	10 017	0
Summa övriga kortfristiga skulder	553 214	0

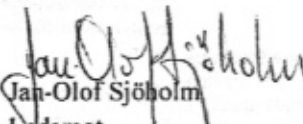
BB

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015-12-31	2014-12-31
	Förinbetalda hyror och avgifter	253 032	0
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 032	0

Stockholm den 14/4 2016



Lennart Wirén
Ordförande


Jan-Olof Sjöholm
Ledamot


Ann-Charlott Eriksson Skyttmo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Per Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Laduviken, org. nr 769625-8289

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Laduviken 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 Laduviken 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 Laduviken 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 ersättningskyldig 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 ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 15 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson
Auktoriserad revisor