

Brf Tegelbacken i Uppsala
Org nr 769628-4665

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-08-05 - 2014-12-31

Styrelsen för Brf Tegelbacken i Uppsala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 5 augusti 2014 t.o.m. 31 december 2014, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	6

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 bostadslägenhet 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 4 november 2014 förvärvat del av fastigheten Librobäck 11:4 i Uppsala kommun. Förvärvet omfattar även påbörjad byggnation.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet pågår byggnation av två flerbostadshus i fyra till sju våningar med totalt 84 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 839 m². Föreningen kommer att disponera över 62 parkeringsplatser varav 62 i garage.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas utrymme för cyklar, utrymme för källsortering av sopor samt städ-, rullstols-, och barnvagnsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer att vara delaktig i GA Gata gemensamhetsanläggning tillsammans med del av Librobäck 11:4 (Brf Smedjebacken). Gemensamhetsanläggning omfattar gata samt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Från tillträdesdagen till övertagandet svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören mot ett arvode av 5 000 kr inklusive moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inkl. administration.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna 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 30 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, hiss service och hissbesiktning. Avtalet gäller till och med närmast följande månadsskifte två år efter godkänd slutbesiktning.

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

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark är beräknad till 287 400 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 81 400 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 206 000 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 695 kr/m² och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 30 121 kr/m².

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 Handelsbanken om 128 600 000 kr per den 31 december 2014, varav utnyttjad del är 60 132 603 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	287 400 000	Lån	81 400 000
Likviditetsreserv		Insatser	123 603 000
		Upplåtelseavgifter	82 397 000
	<u>287 400 000</u>		<u>287 400 000</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 klaggjort 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 medföra 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.

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 september 2016.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under augusti 2016.

Medlemsinformation

Antalet tillkommande medlemmar fyra st samt antalet avgående medlemmar noll st under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen fyra medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under januari 2016.

Styrelsen har beslutat att ordinarie föreningsstämma kommer att hållas under januari 2015.

Styrelse

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde den 8 maj 2014 haft följande sammansättning:

Lars-Erik Örde	Ledamot		Ordförande
Curt Stener	Ledamot	1)	
Ulf Åstrand	Ledamot	1)	
Lars-Eric Wilson	Suppleant	1)	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har hållit två st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

Revisorer

Deloitte AB
Huvudansvarig Andreas Wassberg

Ordinarie

Deloitte AB

Suppleant

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 augusti 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

Not

2014-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 2 60 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar 60 000 000

Summa anläggningstillgångar 60 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar 3 132 603

Summa kortfristiga fordringar 132 603

Kassa och bank

Kassa och Bank 2 680 000

Summa kassa och bank 2 680 000

Summa omsättningstillgångar 2 812 603

Summa tillgångar 62 812 603

Eget kapital och skulder

Eget kapital 4

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter 2 680 000

Summa bundet eget kapital 2 680 000

Summa eget kapital 2 680 000

Kortfristiga skulder

Byggnadskreditiv 60 132 603

Summa kortfristiga skulder 60 132 603

Summa eget kapital och skulder 62 812 603

✍

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2)

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.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Omsättningstillgångar

Fordringar

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

Likvida medel

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden.

Övrigt

Anställda

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

Upplýsningar till balansräkningen

Not 2 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

2014-12-31

- Inköp	60 000 000
Utgående anskaffningsvärden	60 000 000
Redovisat värde	<u>60 000 000</u>

✍

Not 3 Övriga fordringar

2014-12-31

Övriga fordringar

132 603

Summa övriga kortfristiga fordringar

132 603

Not 4 Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	0	0	0	0	0
Ökning av insatskapital	2 680 000				
Reservering till yttre fond			0	0	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				0	0
Årets resultat					0
Belopp vid årets utgång	2 680 000	0	0	0	0

Uppsala 2015-01-13



Lars-Erik Örde
Ordförande



Curt Stener



Ulf Åstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 01 - 29.

Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tegelbacken i Uppsala Organisationsnummer 769628-4665

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tegelbacken i Uppsala för räkenskapsåret 2014-08-05 - 2014-12-31.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala mig 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 och verkställande direktörens 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 min 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tegelbacken i Uppsala för räkenskapsåret 2014-08-05 - 2014-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns 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.

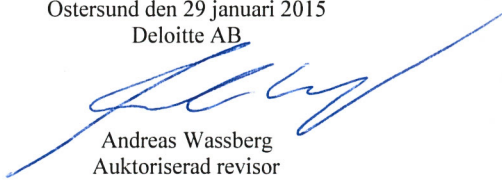
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

Östersund den 29 januari 2015
Deloitte AB



Andreas Wassberg
Auktoriserad revisor