

Brf Kvarnbacken  
Org nr 769628-6025

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2014-08-23 - 2014-12-31.

Styrelsen för Brf Kvarnbacken får härmed avge följande årsredovisning för 2014-08-23 - 2014-12-31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

12

12  
12

## 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 21 oktober 2014 förvärvat fastigheten Jakobsberg 2:2731 i Järfälla 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 tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 72 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 5 293 m<sup>2</sup>, och tre lokaler med en total lokalarea om ca. 241 m<sup>2</sup>. Föreningen kommer att disponera över 44 parkeringsplatser varav 44 i garage. Eventuellt kan gemensamhetsanläggning med garageplatser inte komma att uppföras utan ersätts av markparkering på samma eller annan plats inom planområdet mot ekonomisk kompensation.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

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

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten kommer det att finnas styrelserum för styrelsens arbete och gemensamhetslokal/övernattningsrum som medlemmarna kan hyra. I fastigheten kommer det även att finnas cykelrum, barnvagnsrum, städrum, fastighets- och rullstolsförråd samt extra lägenhetsförråd för uthyrning.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen kommer eventuellt att vara delaktig i GA:1 Garage gemensamhetsanläggning tillsammans med andra fastigheter i området. Gemensamhetsanläggning omfattar parkeringsgarage.

Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 50 000 kronor inklusive moms per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### Föreningens lokaler

Inga lokalhyreskontrakt har ännu tecknats.

Föreningen planerar att bli redovisningsskyldig för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten i två år fr.o.m. godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna är under uppförande och kommer troligen att åsättas värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsskatt 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.

2

h  
12/1

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/m<sup>2</sup> 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, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 juni 2016.

##### *Ekonomisk förvaltning*

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

#### **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 24 oktober 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 27 oktober 2014.

Föreningens anskaffningskostnad för byggnad och mark inklusive reservering för oförutsedda kostnader (likviditetsreserv) är beräknad till 205 625 000 kr vilket kommer att finansieras genom lån om 65 000 000 kr samt insatser och upplåtelseavgifter om 140 625 000 kr. Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften inklusive Triple Play men exklusive varmvatten som debiteras efter förbrukning uppgå till i genomsnitt ca. 682 kr/m<sup>2</sup> och år samt insatser och upplåtelseavgifter till ca. 26 568 kr/m<sup>2</sup>.

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 Handelsbanken om 170 000 000 kr per den 31 december 2014, varav utnyttjad del är 100 317 130 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	205 555 000	Lån	65 000 000
Likviditetsreserv	70 000	Insatser	80 640 000
		Upplåtelseavgifter	59 985 000
	<u>205 625 000</u>		<u>205 625 000</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.

2

9

*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 2015.

Slutbesiktning av föreningens fastighet beräknas ske under maj 2015.

**MEDLEMSINFORMATION**

Föreningen hade vid räkenskapsårets början fyra medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar 110 st samt antalet avgående medlemmar noll st under räkenskapsåret.

Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 114 st medlemmar.

Inflyttningen i föreningens fastighet beräknas påbörjas under maj 2015. Vid årets slut var 69 bostadsrätter upplåtna. Under året har inga bostadsrätter överlåtits.

*Styrelse*

Styrelsen har efter konstituerande sammanträde den 2 juli 2014 haft följande sammansättning:

Anders Willner	Ledamot	1)	Ordförande
Göran Olsson	Ledamot	1)	
Christer Leuf	Ledamot		
Hans-Olov Möller	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 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

*Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Matz Ekman

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 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.





Brf Kvarnbacken  
769628-6025

5(8)

**Balansräkning**

**Not**

**2014-12-31**

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar 2 100 000 000

*Summa materiella anläggningstillgångar* 100 000 000

**Summa anläggningstillgångar**

100 000 000

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar 3 317 260

*Summa kortfristiga fordringar* 317 260

*Kassa och bank*

Kassa och Bank 79 870

*Summa kassa och bank* 79 870

**Summa omsättningstillgångar**

397 130

**Summa tillgångar**

100 397 130

*Q*

*Q*  
*W*

Brf Kvarnbacken  
769628-6025

6(8)

## Balansräkning

Not

2014-12-31

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

4

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

80 000

*Summa bundet eget kapital*

80 000

#### Summa eget kapital

80 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

100 317 130

#### Summa långfristiga skulder

100 317 130

#### Summa eget kapital och skulder

100 397 130

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

#### Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning

65 000 000

#### Summa ställda säkerheter

65 000 000

*Handwritten signature*

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Resultaträkning

##### **Intäkter**

Intäkter som intjänats intäktsredovisas enligt följande;

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året föreningen tillämpar BFNAR 2009:1 vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### 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.

#### Övrigt

##### **Anställda**

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

### Upplysningar till balansräkningen

#### Not 2 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2014-12-31</u>
- Inköp	100 000 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>100 000 000</u>
Redovisat värde	<u>100 000 000</u>

#### Not 3 Övriga fordringar

	<u>2014-12-31</u>
Fordran Entreprenör	317 260
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>317 260</u>



**Not 4 Eget kapital**

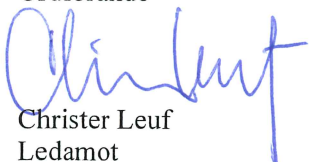
	<u>Förskott</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0
Ökning av medlemsinsatser	80 000	0	0	0	0
Minskning av medlemsinsatser	0	0	0	0	0
Omklassificering	0	0	0	0	0
Disposition av föregående års resultat	0	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Belopp vid årets utgång	80 000	0	0	0	0

Järfälla 2015-05-08

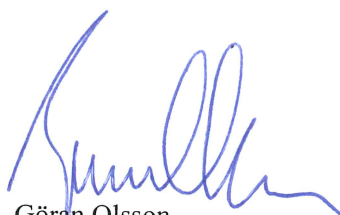
Brf Kvarnbacken



Anders Willner  
Ordförande



Christer Leuf  
Ledamot



Göran Olsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-05-08

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Kvarnbacken,  
org. nr 769628-6025**

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnbacken för räkenskapsåret 23 augusti 2014 – 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 Kvarnbackens 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 Kvarnbacken för räkenskapsåret 23 augusti 2014 – 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.

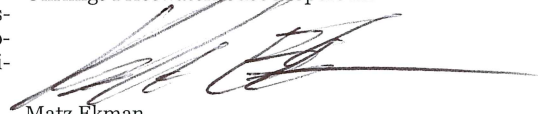
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor